

IDEENKAPITAL Metropolen Europa.



IDEENKAPITAL

IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.

Zur richtigen Zeit – am richtigen Ort.





58







London, Suffolk Street



Inhaltsverzeichnis.

Inhaltsverzeichnis	8
Prospektverantwortung, 1. Nachtrag	9
Angebot im Überblick	10
Risikohinweise	16
Investitionsmarkt Europa	34
IDEENKAPITAL-Gruppe	38
Hines	40
Zielfonds	42
Finanz- und Investitionsplan (Prognose)	60
Prognoserechnung	65
Sensitivitätsanalyse (Prognoseabweichung)	69
Beteiligungsstruktur	70
Rechtliche Grundlagen	74
Steuerliche Grundlagen	100
Vertragspartner	110
Leitfaden zur Beteiligung	114
Angaben nach § 15 VermVerkProspV	118
Angaben zum Verkaufsprospekt	126
Leistungsbilanz	132
Glossar	134
Gesellschaftsvertrag	138
Treuhandvertrag	152
Information gemäß Fernabsatzgesetz	158
Impressum	161
Anlageverzeichnis	
Beitrittserklärung mit Empfangsbestätigung	

Hinweis

Seit dem 1. Juli 2005 sind Anbieter von Vermögensanlagen gemäß Verkaufsprospektgesetz dazu verpflichtet, die Veröffentlichung ihrer Prospekte vorab von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gestatten zu lassen.

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

Prospektverantwortung.

Prospektverantwortung

Die Anbieterin dieses Beteiligungsangebots, die IDEENKAPITAL Financial Engineering AG (Anschrift, Sitz: Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf), vertreten durch den Vorstand, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Der Prospekt wurde mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und informiert nach Ansicht der Anbieterin vollständig und wahrheitsgemäß über die Kapitalanlage. Für den Inhalt dieses Prospekts sind ausschließlich die bis zum Datum der Prospektaufstellung bekannten oder der Anbieterin erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Das Datum der Prospektaufstellung ist der 11. August 2009.

Düsseldorf, 11. August 2009



Daniela Schulte – Vorstand –
IDEENKAPITAL Financial Engineering AG



Christian Middelberg – Vorstand –
IDEENKAPITAL Financial Engineering AG

Verkaufsprospekt in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009

Die Anbieterin dieses Beteiligungsangebots, die IDEENKAPITAL Financial Engineering AG (Anschrift, Sitz: Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf), vertreten durch den Vorstand, hat den Inhalt des Verkaufsprospekts nach Gestattung der Veröffentlichung durch die BaFin geändert. Die Änderung ist in diesen Verkaufsprospekt in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 bereits eingearbeitet: Dort wurde in Zeile 1 der Seite 113 der Begriff „Nachbürgschaft“ eingefügt. Der Begriff „Nachbürgschaft“ ersetzt den Begriff „Platzierungsgarantie“, der in dem bei der BaFin vor dem 1. Nachtrag hinterlegten Verkaufsprospekt (Datum der Prospektaufstellung: 11. August 2009) enthalten war und gestrichen wurde.

Düsseldorf, 8. September 2009



Christian Middelberg – Vorstand –
IDEENKAPITAL Financial Engineering AG



Marc Schlotterbeck – Prokurist –
IDEENKAPITAL Financial Engineering AG

Hinweis zur Hines-Gruppe

Für das Beteiligungsangebot ist ausschließlich die IDEENKAPITAL Financial Engineering AG verantwortlich. Weder der Hines Master-Fund (inklusive dessen Sub-Fund Hines Pan-European Core Fund) noch die Hines International Real Estate Holdings LP oder andere Gesellschaften beziehungsweise Mitglieder der Hines-Gruppe übernehmen eine Verantwortung oder eine Haftung für die Erstellung, Verbreitung, Veröffentlichung oder den Inhalt dieses Dokuments, einschließlich der Richtigkeit, Vollständigkeit und der Form der Darstellung der darin enthaltenen Informationen. Sie sind weder an der Fondsgesellschaft noch an deren Geschäftsführung beteiligt und haben keinen Einfluss auf das Beteiligungsangebot oder die Führung der Geschäfte der Fondsgesellschaft. Zwischen ihnen und der IDEENKAPITAL-Gruppe gibt es keinerlei gesellschaftsrechtliche oder personelle Verflechtungen.

Fotos

Sofern Fotos Gebäude darstellen, die Bestandteil dieses Beteiligungsangebots sind, oder Gebäude, die Hines entwickelt oder verwaltet, sind diese als solche gekennzeichnet.

Angebot im Überblick.

Fondskonzept

Das Beteiligungsangebot IDEENKAPITAL Metropolen Europa bietet Anlegern die Gelegenheit, in den europäischen Immobilienmarkt zu investieren: Der Schwerpunkt der Investitionen liegt auf Büroimmobilien. (Seite 45 ff., Zielfonds).

- Ziel des Beteiligungsangebotes ist es, die Chancen des europäischen Immobilienmarkts für die Vermögensstruktur der Fondsgesellschaft zu nutzen. Die Investition in ein diversifiziertes Immobilienportfolio, also in verschiedene Objekte in verschiedenen Städten, reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Mietern, Gebäuden/Immobilien oder Standorten.
- Die Immobilieninvestition erfolgt mittelbar über die Beteiligung der Fondsgesellschaft an einem von der internationalen Immobiliengesellschaft Hines für institutionelle Investoren entwickelten Zielfonds, dem Hines Pan-European Core Fund (im Folgenden: HECF oder Zielfonds). Die Anteile der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds sind das Anlageobjekt der den Anlegern angebotenen Vermögensanlage. An diesem Zielfonds sind, neben Hines selbst, bereits mehrere internationale Investoren beteiligt.
- Der Zielfonds investiert ausschließlich in so genannte Core-Immobilien. Diese zeichnen sich vor allem durch einen guten baulichen und technischen Zustand, eine gute Lage und eine längerfristige, attraktive Vermietung

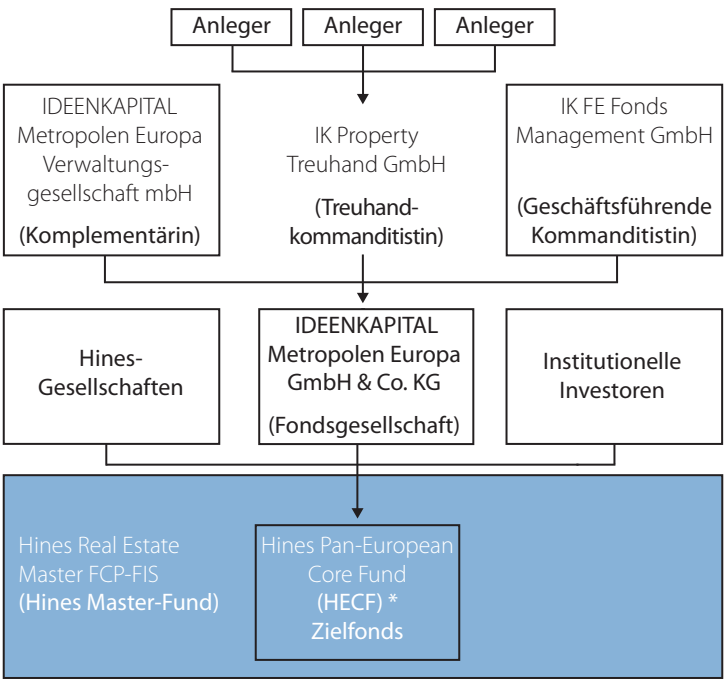
aus. Durch die Fokussierung auf Core-Immobilien sollen in erster Linie stabile Mieteinnahmen erzielt werden.

- Zum Datum der Prospektaufstellung besteht das Immobilienportfolio des Zielfonds aus insgesamt sechs Core-Immobilien an den Standorten Paris, München, Frankfurt, London und Birmingham. Alle Gebäude entsprechen den zum Zeitpunkt des Portfolioaufbaus vorgesehenen Anforderungen des Zielfonds (Seite 49, Immobilienportfolio des HECF)

Die bisherigen Investitionen erfolgten also hauptsächlich in europäischen Metropolen. In welchem Umfang zukünftige Investitionen des Zielfonds in weniger bedeuten Städten und an kleineren Standorten erfolgen, ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbar. Der Zielfonds ist gemäß den Investitionskriterien (Seite 45, Investitionskriterien des HECF) nicht zur Investition in Metropolen verpflichtet und kann innerhalb der Investitionsländer auch an anderen Standorten investieren.

- Der Zielfonds hat seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahr 2006 die angestrebten Renditeziele erfüllt und entsprechende Liquiditätsausschüttungen an die Investoren vorgenommen.
- Gebäudeakquisition, Portfoliomanagement und Objektverwaltung der Immobilien werden von dem renommierten US-amerikanischen Immobilienunternehmen Hines

Beteiligungsstruktur im Überblick: Fondsgesellschaft und Zielfonds



* Sub-Fund des Hines Master-Fund.

Angebot im Überblick.

(Seite 40 f., Hines) verantwortet. Die Investitionen werden nach Maßgabe vertraglich festgelegter Investitionskriterien getätigt (Seite 45, Investitionskriterien des HECE). Mit weltweit mehr als 3.750 Mitarbeitern verfügt Hines über eine sehr gute lokale Vernetzung und eine hohe Kompetenz in den verschiedenen regionalen Märkten. Die langjährige Erfahrung der Hines-Gruppe soll für den Aufbau und die effiziente Verwaltung der Immobilienportfolios genutzt werden.

- Der private Anleger beteiligt sich indirekt über eine Treuhandgesellschaft an der „IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG“ (im Folgenden: Fondsgesellschaft). Die Fondsgesellschaft investiert die Kapitaleinlagen der Anleger in den HECE und partizipiert damit sowohl an den bisher durchgeführten als auch an den zukünftigen Immobilieninvestitionen des Zielfonds.
- Die Fondsgesellschaft ist eine deutsche Kommanditgesellschaft mit Sitz in Düsseldorf und Emittentin dieses Beteiligungsangebots. Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft (Komplementärin) ist die IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH. Zweck und wichtigster Tätigkeitsbereich der Fondsgesellschaft ist die Beteiligung am Hines Pan-European Core Fund (nachfolgend „HECE“ oder „Zielfonds“ genannt), einem Sub-Funds der Hines Real Estate Master FCP-FIS).
- Die Fondsgesellschaft hat mit dem Zielfonds am 4. August 2009 eine Zeichnungsvereinbarung über Kapitaleinlagen in Höhe von 50,0 Mio. EUR abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung haben alle Investoren zusammen gegenüber dem HECE Einlageverpflichtungen in Höhe von circa 267,5 Mio. EUR abgegeben, von denen bis dato circa 206,3 Mio. EUR abgerufen und bereits investiert wurden. Durch die Aufnahme weiterer institutioneller Investoren und/oder durch die Erhöhung der Einlageverpflichtung der bestehenden Investoren sollen die Einlageverpflichtungen des HECE weiter erhöht werden. Dadurch hat das Management des Zielfonds die Möglichkeit, weitere Immobilien nach den vertraglich festgelegten Investitionskriterien zu erwerben und in das Portfolio aufzunehmen.
- Auf die Geschäftsführung des Zielfonds hat die Fondsgesellschaft keinen Einfluss; die Geschäftsführung obliegt ausschließlich der Hines Master Fund Management Company S.à.r.l. (im Folgenden: Hines-Verwaltungsgesellschaft).
- Wie zukünftige Immobilieninvestitionen und Kapitalabrufe des Zielfonds im Einzelnen durchgeführt werden, wie

die Geschäftsführung erfolgt und welche Vergütungen Hines für seine Beratungs- und Verwaltungsleistungen beanspruchen kann, wird im Kapitel „Rechtliche Grundlagen“, Seite 88 ff., näher ausgeführt. Diesbezügliche Risiken werden im Kapitel „Risikohinweise“, Seite 16 ff. dargestellt.

Investmentmanager: Hines

Der Zielfonds wird bei den Immobilieninvestitionen von dem internationalen Immobilienunternehmen Hines beraten. Hines ist eines der weltweit größten privat geführten und gleichzeitig eines der erfolgreichsten Immobilienunternehmen. Hines verfügt in diesem Bereich über ein jahrzehntelanges Knowhow und umfangreiche Marktkenntnisse. Für die Hines-Gruppe arbeiten weltweit über 3.750 Mitarbeiter in 16 Ländern. In Europa ist Hines in sieben Ländern mit insgesamt circa 290 Mitarbeitern vertreten

Bei Immobilienakquisitionen ist das Management des Zielfonds an festgelegte Investitionskriterien gebunden (Seite 45, Investitionskriterien des HECE). Diese geben Mindeststandards vor und lassen der Geschäftsführung des Zielfonds im Übrigen Freiheit bei der Objektauswahl. Ebenso wie die anderen institutionellen Investoren vertraut die Fondsgesellschaft bei der Objektauswahl und der sich daran anschließenden Verwaltung auf die langjährigen Erfahrungen der Hines-Gruppe.

Der Zielfonds ist verpflichtet, an Dritte und an Mitglieder der Hines-Gruppe verschiedene, vertraglich geregelte Vergütungen und Kostenerstattungen zu zahlen. Die eingebundenen Unternehmen der Hines-Gruppe erhalten vor allem eine einmalige Beitrittsgebühr für den Zielfonds selbst, Verwaltungsgebühren, eine Ankaufs- und Verkaufsgebühr, Dienstleistungsgebühren auf Ebene der Immobilien sowie Bonuszahlungen für die Eigenanteile von Hines im HECE. Eine ausführliche Darstellung des Zielfonds findet sich in den „Rechtlichen Grundlagen“ auf den Seiten 88 ff.

Strategie „Core“-Investitionen

Wie schon erwähnt, besteht die Strategie des HECE darin, in so genannte „Core-Immobilien“ zu investieren. Diese Gebäude zeichnen sich insbesondere durch eine hohe Qualität hinsichtlich ihres Standorts, ihres baulichen und technischen Zustands und ihrer Vermietung aus. Damit eine Immobilie als „Core-Immobilie“ eingestuft wird, muss das Gebäude in einem bedeutenden Mietmarkt oder einem bevorzugten Teilmarkt liegen, der sich zudem durch eine gute Infrastruktur auszeichnet. Das Gebäude selbst muss architek-

Angebot im Überblick.

tonisch ansprechend und/oder zweckdienlich gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet sein, sowie über eine effiziente Raumaufteilung verfügen. Die Vermietung erfolgt langfristig und nur an Mieter hoher Bonität.

„Core-Immobilien“ sollen sich wirtschaftlich durch Wertstabilität und stabile Mieterträge auszeichnen. Das Ziel dieser Anlagestrategie ist es, stabile Einnahmen (Cashflows) zu generieren, einen moderaten Wertzuwachs zu erzielen und die Gebäude langfristig zu halten.

Einlageverpflichtungen und Kapitalabrufe des Zielfonds, Mindestbeteiligung der Hines-Gesellschaften

Das benötigte Eigenkapital für jede künftige Immobilieninvestition und sonstige zulässige Maßnahmen des Zielfonds ist von den Investoren des Zielfonds zu erbringen. Zu diesem Zweck werden an die bereits beigetretenen Investoren zusätzliche Gesellschaftsanteile veräußert und gegebenenfalls werden zusätzliche Investoren aufgenommen. Soweit sich die Investoren des Zielfonds im Vorfeld einer Immobilieninvestition zum Erwerb von Anteilen des HECF verpflichtet haben (Einlageverpflichtungen), wird das benötigte Eigenkapital für diese Immobilieninvestition oder sonstige zulässige Maßnahmen von der Hines-Verwaltungsgesellschaft bei den jeweiligen Investoren abgerufen (Kapitalabruf). Wird für das jeweilige Immobilieninvestment nicht der Gesamtbetrag aller bestehenden Einlageverpflichtungen des HECF benötigt, so wird das benötigte Eigenkapital von den Investoren grundsätzlich im Verhältnis ihrer zu diesem Zeitpunkt bestehenden Einlageverpflichtungen abgerufen. Hines-Gesellschaften selbst sind verpflichtet, sich an dem HECF mit mindestens 10 Mio. EUR beziehungsweise 1 % der gesamten Einlageverpflichtungen der anderen institutionellen Investoren zu beteiligen.

Fondsgesellschaft

Gesellschaftskapital

Im Finanz- und Investitionsplan der Fondsgesellschaft (Seite 60) ist ein Zielkapital in Höhe von circa 57,5 Mio. EUR zuzüglich 5 % Agio als Gesellschaftskapital kalkuliert. Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft kann jedoch zum Ende des Platzierungszeitraums davon abweichen (Seite 75).

Bürgschaft

Um eine Zwischenfinanzierungskreditlinie einer deutschen Großbank in Höhe von 45,0 Mio. EUR für die Fondsgesellschaft sicherzustellen, hat diese mit der IDEENKAPITAL AG einen Vertrag über die Übernahme einer Bürgschaft in korrespondierender Höhe abgeschlossen.

Art der Kapitalanteile, Mindestbeteiligung, Kommanditeinlage

Das Kapital der Fondsgesellschaft soll als Kommanditkapital bei Anlegern eingeworben werden, die sich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin IK Property Treuhand GmbH an der Fondsgesellschaft beteiligen. Daneben besteht die Möglichkeit, dass die treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung nach dem Beitritt des Treugebers zu einem späteren Zeitpunkt auf den Treugeber übertragen und der bisherige Treugeber unmittelbar als Kommanditist im Handelsregister eingetragen wird (Seite 81, Umwandlung von Treugeberanteilen).

Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 EUR zuzüglich 5 % Agio (höhere Beträge müssen durch 1.000 glatt teilbar sein). Die Kapitaleinlage zuzüglich 5 % Agio (bezogen auf die Kapitaleinlage) ist 14 Tage nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zu leisten.

Die Anzahl der angebotenen Vermögensanlagen (Kommanditbeteiligungen) ist abhängig von den individuellen Zeichnungsgrößen der Anleger und liegt bei einem unterstellten Gesellschaftskapital in Höhe von 57,5 Mio. EUR zwischen 1 und 5.750 Beteiligungen.

Zeichnungsfrist, Annahme der Beitrittserklärungen

Das öffentliche Angebot beginnt nach § 9 Absatz 1 Verkaufsprospektgesetz einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet mit der Beendigung der Platzierung. Für die Dauer der Platzierung ist kein festgeschriebener Zeitraum vorgesehen. Die Treuhandkommanditistin ist beauftragt, die Annahme des Beitrittsangebots des Anlegers zu erklären (Seite 114, Leitfaden zur Beteiligung).

Kapitalrückflussprognose

Die Höhe des Gesamtkapitalrückflusses aus dieser Vermögensanlage wird von einer Vielzahl von Einflussfaktoren bestimmt und resultiert maßgeblich aus den Auszahlungen des Zielfonds an die Fondsgesellschaft. Auf Basis von Annahmen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Zielfonds scheint eine Gesamtausschüttung nach zehnjähriger Fondslaufzeit in Höhe von circa 163 bis 165 % des Kommanditkapitals (ohne Agio) für einen Anleger möglich (Seite 67, Gesamter Kapitalrückfluss). Bei einem entsprechend frühen Beitritt zur Fondsgesellschaft wird bereits ab 2010 eine jährliche Aus-

Angebot im Überblick.

schüttung von 6,25 % des Kommanditkapitals (ohne Agio) angenommen. Dabei sind die wirtschaftlichen Ergebnisse der Vermögensanlage maßgeblich von der Leistungsfähigkeit und den Auszahlungen des Zielfonds abhängig und können nicht garantiert werden.

Auszahlungen

Für jedes Wirtschaftsjahr werden sämtliche nach Abzug aller Ausgaben verbleibenden Barüberschüsse – unter Berücksichtigung einer angemessenen, von der Geschäftsführenden Kommanditistin bestimmten Liquiditätsreserve – an die Gesellschafter ausbezahlt. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn die Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes beschließen. Der auszuzahlende Betrag (Liquiditätsüberschuss) bestimmt sich nach § 18 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags. Die Anleger untereinander sind grundsätzlich zeitanteilig im Verhältnis ihrer eingezahlten Kapitaleinlagen an den Auszahlungen beteiligt (Seite 80 f., Auszahlungen). Einzelheiten regelt § 18 des Gesellschaftsvertrags.

Anlagedauer und Übertragbarkeit der Beteiligung

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist grundsätzlich unbestimmt. Für Zwecke der Finanzplanung (Prognose) wurde eine Anlagedauer von rund 10 Jahren unterstellt, indem die Rückgabe der erworbenen Zielfondsanteile jeweils zu 50 % im Jahr 2018 und 2019 erfolgen soll. Eine Kündigung der Gesellschaft durch einen Kommanditisten/Treugeber ist bis zum 31. Dezember 2025 ausgeschlossen. Unberührt bleibt jedoch das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund (§ 22 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag).

Eingeschränkte Handelbarkeit der Vermögensanlagen

Für die Anteile der Fondsgesellschaft existiert kein geregelter Markt. Folglich werden sie nicht an einer Börse oder einem börsenähnlichen Markt gehandelt. Die Geschäftsführende Kommanditistin beziehungsweise die Treuhandkommanditistin können die Zustimmung zur Übertragung von Anteilen gemäß § 19 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags beziehungsweise § 5 Abs. 4 des Treuhandvertrags verweigern. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass ein Erwerber nicht die Voraussetzungen des § 4 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags erfüllt oder der Fondsgesellschafter oder deren Gesellschaftern durch die Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.

Gemäß § 4 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags können grundsätzlich nur einzelne, in Deutschland ansässige natürliche

Personen der Fondsgesellschaft als Treugeber/Kommanditisten beitreten. In Einzelfällen können mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin auch außerhalb Deutschlands ansässige natürliche Personen der Fondsgesellschaft als Treugeber/Kommanditisten beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Fondsgesellschaft führt und dies nicht eine Vertragsverletzung der IDEENKAPITAL AG oder der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten darstellt. In keinem Fall können jedoch Staatsbürger der USA, in den USA ansässige Personen, juristische Personen, Personenhandelsgesellschaften und BGB-Gesellschaften aufgenommen werden.

Insoweit ist die freie Handelbarkeit der Vermögensanlagen (Gesellschaftsanteile der Fondsgesellschaft) eingeschränkt.

Übertragung von Anteilen

Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder Teile davon nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin ganz oder teilweise übertragen (Anteilsverkauf oder Schenkung im Wege der Abtretung gemäß §§ 413, 398 BGB) oder in sonstiger Weise hierüber verfügen. Nähere Informationen hierzu können § 19 des Gesellschaftsvertrags entnommen werden.

Zahlstelle und Bankverbindung für Auszahlungen sowie für Prospektausgabe

Zahlstelle für die Auszahlungen an die Anleger ist die Fondsgesellschaft (IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG, Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf).

Die Fondsgesellschaft tätigt die Auszahlungen in Euro. Zahlungen an die Anleger werden auf das vom Anleger zuletzt mitgeteilte Bankkonto ausgeführt. Die Fondsgesellschaft führt Zahlungen aus und nimmt diese entgegen über ihr Konto bei der Commerzbank AG (vormals Dresdner Bank AG), Konto-Nr. 02 1417 5901, Bankleitzahl 300 800 00.

Zahlstelle, bei der der Prospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit gehalten wird, ist die IK Property Treuhand GmbH, Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf.

Rechte und Pflichten der Anleger

Das Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ (Seite 74 ff.) enthält eine ausführliche Darstellung der mit diesem Beteiligungsangebot in Zusammenhang stehenden Rechte und Pflichten der Anleger und der Fondsgesellschaft (Emittentin).

Mit der Vermögensanlage des Anlegers sind folgende Rechte verbunden:

Angebot im Überblick.

- Beteiligung an Auszahlungen der Fondsgesellschaft und Beteiligung am Liquidationserlös (Seite 80 f., Auszahlungen, Sonderauszahlungen, und Seite 82, Auflösung der Fondsgesellschaft, Abwicklung).
- Anteilige Zuweisung von Gewinnen und Verlusten (Seite 79, Zuweisung von Gewinnen und Verlusten).
- Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft beziehungsweise an den regelmäßig an deren Stelle abgehaltenen schriftlichen Beschlussfassungen (Seite 80, Gesellschafterversammlungen, schriftliche Beschlussfassungen) und Mitwirkung bei den diesbezüglichen Gesellschafterbeschlüssen. Das Stimmrecht der Gesellschafter richtet sich nach der Höhe der eingezahlten Kapitaleinlagen. Ein Kapitalanteil von 1.000 EUR gewährt jeweils eine Stimme. Die Beschlussgegenstände, für die ein Gesellschafterbeschluss vorgesehen ist (zum Beispiel Wahl des Abschlussprüfers für die Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2011, Entlastung der Komplementärin oder Änderungen des Gesellschaftsvertrags), und die für die jeweiligen Beschlussgegenstände erforderlichen Mehrheiten sind im Abschnitt „Gesellschafterbeschlüsse“ auf Seite 80 f. ausführlich dargestellt. Gesellschafter, die insgesamt mindestens 25 % des Gesellschaftskapitals nachweislich vertreten, sind berechtigt, die Einberufung von außerordentlichen Gesellschafterversammlungen zu verlangen (Einzelheiten hierzu: § 14 Gesellschaftsvertrag).
- Eine Kopie des Jahresabschlusses sowie der Geschäftsberichte der Fondsgesellschaft sind allen Anlegern spätestens mit der Ladung zur jährlichen ordentlichen Gesellschafterversammlung beziehungsweise im Fall der schriftlichen Beschlussfassung mit Übersendung der Abstimmungsunterlagen zuzuleiten.
- Ausübung von Kontrollrechten in dem in § 166 HGB bestimmten Umfang nach Maßgabe der Regelungen in § 11 des Gesellschaftsvertrags.
- Recht auf Zusendung seines Anlegerregistrauszugs (§ 24 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag).

Die Anleger sind gegenüber der Fondsgesellschaft lediglich zur Erbringung der Kapitaleinlage zuzüglich eines Agios in Höhe von 5 % auf die Kapitaleinlage verpflichtet; eine darüber hinausgehende Nachschusspflicht besteht nicht und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss gegen den Willen des einzelnen Anlegers begründet werden (§ 5 Abs. 9 Gesellschaftsvertrag). Ausführungen zur Haftung des Anlegers enthalten das Kapitel „Risikohinweise“ (Seite 28 f., Haftung der Anleger) und der Abschnitt „§ 4 Satz 1 Nr. 11“ auf Seite 126.

Provisionen

Bei einem platzierten Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft in Höhe von 57,5 Mio. EUR gemäß Finanz- und Investitionsplan (Seite 61) werden in einer Gesamthöhe von circa 14,32 % Provisionen (insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen) geleistet. Diese Prozentangabe versteht sich inklusive Agio und bezieht sich auf das Eigenkapital. Sofern das platzierte Gesellschaftskapital niedriger oder höher als 57,5 Mio. EUR ist, ändert sich der Prozentanteil der fondsbezogenen Aufwendungen und Vergütungen an der Gesamtinvestition. In der Gesamthöhe der Provisionen enthalten ist auch die Vertriebsprovision in Höhe von 8,57 % bezogen auf das Eigenkapital inklusive Agio. Darüber hinaus erhalten Gesellschaften der IDEENKAPITAL-Gruppe während der Laufzeit der Fondsgesellschaft Gebühren für Anlegerverwaltung, Treuhandtätigkeit und Geschäftsführung. Eine ausführliche Darstellung findet sich in den Abschnitten „Vergütungen der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin, Kosten des Anlegers“ auf Seite 79 und § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 auf Seite 129.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die fondsbezogenen Aufwendungen und Vergütungen auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallen. Darüber hinaus trägt die Fondsgesellschaft anteilig, so wie die übrigen Investoren des Zielfonds auch, die Kosten für das Management des HECE. Die Gebührenstruktur des Zielfonds ist ausführlich im Abschnitt „Gebühren, Vergütungen, Kosten“ (Seite 95 ff.) dargestellt.

Besteuerung des Anlegers

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Fondsgesellschaft. Da die Anteile an dem Zielfonds ausländische Investmentanteile sind, sind die Vorschriften des Investmentsteuergesetzes (InvStG) zu beachten. Eine Strafbesteuerung gemäß § 6 InvStG erfolgt konzeptionsgemäß nicht, da die erforderlichen Veröffentlichungspflichten erfüllt werden sollen. Aufgrund der Anwendung des InvStG werden die Erträge des Zielfonds grundsätzlich unabhängig von einer tatsächlich erfolgten Ausschüttung auf Ebene der Anleger als ausgeschüttete oder ausschüttungsgleiche Erträge den Anlegern steuerlich zugerechnet. Bei diesen Erträgen handelt es sich um Dividendenausschüttungen und Zinszahlungen der Tochterkapitalgesellschaften sowie Einkünfte aus der Vermietung und Veräußerung von direkt gehaltenen Immobilien. Auf Ebene der Anleger werden diese Erträge grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen qualifiziert.

Angebot im Überblick.

und unterliegen der Besteuerung. Besonderheiten gelten allerdings für Erträge aus der Vermietung und Veräußerung von direkt durch den Zielfonds gehaltenen Immobilien sowie Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterkapitalgesellschaften. So sind Erträge aus der Vermietung der direkt durch den Zielfonds gehaltenen Immobilien, auf Ebene des Anlegers in Deutschland von der Besteuerung freigestellt, sofern – wie im Regelfall – auch bei einer Direktinvestition des Anlegers in die Immobilien eine Steuerbefreiung nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) zwischen Deutschland und dem Staat, in dem die jeweiligen Immobilien liegen, erfolgen würde.

Erträge des Zielfonds aus der Veräußerung direkt gehaltener Immobilien sind in Deutschland nur dann steuerpflichtig, wenn die Immobilien innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren verkauft werden. Ferner können diese Veräußerungsgewinne, soweit ausländische Immobilien veräußert werden, wie bei einer Direktinvestition der Anleger nach den Regelungen des jeweiligen DBA steuerbefreit sein.

Sofern Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterkapitalgesellschaften auf Ebene des Zielfonds thesauriert werden, erfolgt auf Ebene des Anlegers zunächst keine Besteuerung. Diese Erträge unterliegen auf Ebene des Anlegers grundsätzlich nur im Fall einer Ausschüttung durch den Zielfonds der Besteuerung. Im Fall der Thesaurierung erfolgt eine Besteuerung erst bei Veräußerung beziehungsweise Rückgabe der Anteile am Zielfonds oder bei Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.

Seit dem 1. Januar 2009 werden die steuerpflichtigen Erträge der privaten Anleger aus dem Zielfonds als Einkünfte aus Kapitalvermögen einheitlich mit dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % besteuert. Der Steuersatz beträgt also 26,375 %, gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer.

Den Ausführungen in diesem Abschnitt liegen die auf Seite 100 ff. dargestellten Angaben zugrunde. Weitere Informationen zu den steuerlichen Grundlagen in Bezug auf dieses Beteiligungsangebot finden sich im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ (Seite 100 ff.).

Zukünftige Immobilieninvestitionen

Der Zielfonds wird nach Maßgabe festgelegter Investitionskriterien weitere Objekte zu dem bereits aus sechs Objekten bestehenden Immobilien-Portfolio hinzukaufen. Insofern handelt es sich bei dem Beteiligungsangebot zumindest teilweise um einen sogenannten Blind Pool-Fund. Mit diesem Ausdruck wird ein Fonds bezeichnet, bei dem

die Investitionsobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ganz oder zum Teil noch nicht feststehen. Im Kapitel „Zielfonds“ wird dargestellt, welche vertraglich festgelegten Investitionskriterien der Zielfonds grundsätzlich zu berücksichtigen hat (Seite 45, Investitionskriterien).

Risiken und Anlegereignung

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung. Das nachfolgende Kapitel „Risikohinweise“ (Seite 16 ff.) enthält eine Darstellung der aus Sicht der Anbieterin bestehenden Risiken. Jeder Anleger sollte dieses Kapitel sorgfältig lesen und vor seiner Anlageentscheidung prüfen, ob er bereit und wirtschaftlich in der Lage ist, die mit der Beteiligung verbundenen Risiken zu tragen.

Dieses Beteiligungsangebot eignet sich nicht für Anleger, die eine Kapitalanlage suchen, bei der eine feste Verzinsung angeboten wird und bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt bereits von vornherein feststeht. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die langfristig in der Währung EUR investieren wollen und hierfür eine Sachwertanlage bevorzugen.

Risikohinweise.

Allgemeines

Die Anleger beteiligen sich mittelbar als „Treugeber“ über die „Treuhandkommanditistin“ (IK Property Treuhand GmbH) an der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG (im Folgenden: Fondsgesellschaft oder Emittentin), einer deutschen Kommanditgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft (und damit auch der Anleger) investiert mittelbar in europäische Immobilien durch die Beteiligung der Fondsgesellschaft am Hines Pan-European Core Fund, der nachfolgend als „Zielfonds“ oder abgekürzt als „HECF“ bezeichnet wird. Der Zielfonds HECF investiert in gewerblich genutzte Immobilien in den Bereichen Büro, Einzelhandel und Logistik. HECF hat zum Datum der Prospektaufstellung bereits Immobilieninvestitionen getätigt. Eine exakte Aussage über die tatsächliche zukünftige Portfoliozusammensetzung des Zielfonds während der Laufzeit der Fondsgesellschaft – insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Objekte und der tatsächlichen Rentabilität der Gebäude – lässt sich konzeptionsbedingt nicht treffen (Blind-Pool-Risiko). Der tatsächliche Beteiligungsverlauf des Anlegers kann gegebenenfalls sehr viel ungünstiger ausfallen als der projektierte Beteiligungsverlauf, was niedrigere Gesamtauszahlungen zur Folge hätte.

Der Verkaufsprospekt wurde auf der Grundlage der zum Datum der Prospektaufstellung geltenden rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen erstellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rahmenbedingungen und Auszahlungen aus der Kapitalanlage aufgrund von heute nicht vorhersehbaren Entwicklungen oder durch die Verwirklichung bestehender Risiken von den dem Verkaufsprospekt zugrunde liegenden Annahmen und den dargestellten Prognosen negativ abweicht. Hieraus können sich niedrigere Auszahlungen für den Anleger ergeben. Die wirtschaftliche und steuerliche Entwicklung der Beteiligung fällt in den typischen Risikobereich der an einem geschlossenen Fonds beteiligten Anleger. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie der vom beitretenen Anleger mit der Beteiligung verfolgten Zielsetzung wird von der Anbieterin nicht übernommen. Ebenso wenig wird die Gewähr dafür übernommen, dass Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung, der Verwaltungspraxis oder der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die wirtschaftliche und steuerliche Entwicklung der Beteiligung nicht negativ beeinflussen.

Die aus Sicht der Anbieterin zum Datum der Prospektaufstellung absehbaren Risiken sind nachfolgend dargestellt. Die An-

bieterin weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass sich neben den nachfolgend genannten Aspekten auch weitere, derzeit noch nicht bekannte Umstände negativ entwickeln können und sich damit negativ auf die Entwicklung der Fondsgesellschaft und das Ergebnis der Beteiligung des Anlegers auswirken können. Jeder Anleger sollte vor der Beteiligung unter Berücksichtigung seiner persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse genau prüfen, ob er die mit einer solchen Beteiligung verbundenen Risiken gegebenenfalls mittragen kann. Sofern der interessierte Anleger nicht über die notwendigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Kenntnisse verfügt, sollte er gegebenenfalls vor seiner Anlageentscheidung fachkundigen Rat einholen. Zusätzliche Risiken können sich aus den persönlichen Umständen des Anlegers ergeben, die durch seine individuelle Situation bedingt sind.

Maximales Anlagerisiko

Jeder Anleger sollte in seine Überlegungen mit einbeziehen, dass sich bei ungünstigem Verlauf auch verschiedene Risiken nebeneinander verwirklichen oder heute noch nicht vorhersehbare Entwicklungen eintreten können. Unvorhergesehene Ereignisse und/oder die Verwirklichung bestehender Risiken können die Liquidität und das Ergebnis der Fondsgesellschaft derart belasten, dass eine Senkung der Auszahlungen oder eine Aussetzung der Auszahlungen notwendig werden könnte. Ein Totalverlust des Beteiligungsbetrags und des Agios von 5% auf den Beteiligungsbetrag kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust des Beteiligungsbetrags und des Agios von 5% auf den Beteiligungsbetrag hinaus kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung seiner Beteiligung (siehe Seite 32, „Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger“), sowie über eine Inanspruchnahme aus der Haftung (Seite 28, Haftung des Anlegers) ergeben.

Soweit für den Anleger Steuerzahlungen (zum Beispiel für ausschüttungsgleiche Beträge gemäß Investmentsteuergesetz) festgesetzt werden, ohne dass von der Fondsgesellschaft eine entsprechende Auszahlung an den Anleger erfolgt, muss der Anleger diese Steuerzahlungen aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Sofern ein Anleger im Einzelfall den Betrag seiner Kapitaleinlage kurzfristig wieder benötigen sollte, besteht kein Anspruch des Anlegers und keine Garantie, die Fondsanteile gegebenenfalls kurzfristig veräußern zu

Risikohinweise.

können. Dies kann, abhängig von den sonstigen wirtschaftlichen Verhältnissen des Anlegers, das persönliche Insolvenzrisiko des Anlegers erhöhen.

Grundsätzliche Risiken von Immobilieninvestitionen

Eine exakte Aussage über die tatsächliche Portfoliozusammensetzung des Zielfonds (HECF) lässt sich, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Objekte und der tatsächlichen Rentabilität der Gebäude, über die gesamte Laufzeit konzeptionsbedingt nicht treffen. Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Zielfonds und somit auch der Fondsgesellschaft und des Anlegers wird von vielfältigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen bestimmt, die zum Datum der Prospektaufstellung nicht vorausgesehen werden können. Im Hinblick auf die bestehenden und künftigen Immobilieninvestments des Zielfonds sind insbesondere die Vermietungssituation der Immobilien, die Mieterstruktur, die Lage der zukünftigen Objekte sowie weitere wertbildende Faktoren nicht endgültig absehbar, sodass auch die immobilisenspezifischen Risiken weder abschließend qualifizier- noch quantifizierbar sind. Höhe und Art des Abschlusses von Mietverträgen, generelle Veränderungen des Mietniveaus, Standortgegebenheiten, Sozialstruktur, Emissionen, Mieterwechsel, technische Innovationen und damit einhergehende Nutzeranforderungen, Insolvenzen von Vertragspartnern sowie die Rückabwicklung von Grundstückskaufverträgen sind Risiken, die im Zusammenhang mit Immobilieninvestments eintreten können. Das Risiko, dass sich die Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit von Mietern im Laufe der Zeit verschlechtert und es infolgedessen zu Mietausfällen kommt, kann nicht ausgeschlossen werden. Mietausfälle, Mietminderungen und höhere Kosten können eine Minderung der Auszahlungen des Zielfonds an die Fondsgesellschaft und somit auch der Fondsgesellschaft an die Anleger im Vergleich zu den Anlagezielen zur Folge haben und das Beteiligungsergebnis für die Anleger nachhaltig negativ beeinflussen bis hin zum Totalverlust der Beteiligung.

Im Fall der angestrebten Vermietung von Leerstandsflächen und der Kündigung oder der Beendigung von Mietverträgen wird der zukünftige wirtschaftliche Erfolg des Zielfonds (und damit mittelbar der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger) von den Kosten und Konditionen einer Neu- oder Anschlussvermietung bestimmt. Längere Mietausfallzeiten, Neu- und Anschlussvermietungen zu ungünstigen Konditionen oder erhebliche Aufwendungen für den Abschluss

von Mietverträgen können das Ergebnis des Zielfonds, der Fondsgesellschaft und die Auszahlungen an die Anleger nachteilig beeinflussen. Bei Leerstand von Mietflächen entsteht nicht nur ein entsprechender Mietausfall, sondern der Zielfonds hat zusätzlich bis zur Neuvermietung die Nebenkosten für die leer stehenden Flächen zu tragen.

Für einzelne Immobilienobjekte oder Marktmieten gibt es keine Tageskurse. Es lassen sich nur Bandbreiten feststellen, innerhalb derer sich die Preise bewegen. Von der Wirtschaftlichkeit, Lage und Ausstattung sowie der Auslastung hängt es ab, in welcher Höhe die zu erzielenden Erlöse aus der Vermietung im Ergebnis bei den noch auszuwählenden Immobilienobjekten anzusetzen sind. Generelle Angaben und Analysen zu Ländern, Städten und Regionen hängen von der subjektiven Erkenntnisfähigkeit ab und davon, welche Qualität das von Dritten zur Verfügung gestellte Datenmaterial besitzt.

Für den Anlageerfolg des Zielfonds wird insbesondere die Entwicklung der nationalen und regionalen Immobilienmärkte in den europäischen Investitionsländern maßgeblich sein. Die Wertentwicklung des Immobilienportfolios des Zielfonds und damit die Höhe etwaiger Veräußerungserlöse sind wie beschrieben neben einer Reihe allgemeiner Faktoren (zum Beispiel Entwicklung des Kapital- und Immobilienmarktes) auch von objektspezifischen Faktoren (zum Beispiel Vermietungsstand, Höhe der zu erzielenden Mietpreise, Gebäudequalität, Bonität der Mieter) abhängig. Falls die Geschäftsführung des Zielfonds Marktveränderungen nicht ausreichend frühzeitig erkennt und diesen nicht mit einem aktiven Objekt- und Mietmanagement gegensteuert, besteht das Risiko, dass die mit dem Investment verbundenen Ziele, vor allem hinsichtlich der laufenden Ausschüttungen des Zielfonds und der Wertentwicklung der Immobilien, nicht erreicht werden können. Es ist nicht auszuschließen, dass auch ein Wertverlust von Immobilieninvestitionen eintritt.

Darüber hinaus können sich die nationalen politischen Vorgaben in Bezug auf Immobilieninvestitionen und die Gesetzeslage, einschließlich der Steuergesetze, oder gängige Bilanzierungspraktiken ändern oder nicht vorhersehbare umweltpolitische Probleme auftreten. Veränderungen dieser Faktoren können negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Beteiligungsangebots haben. Die Höhe der Einnahmen des Zielfonds und damit auch der Fondsgesellschaft und des Anlegers kann entsprechend nicht garantiert werden.

Bevor durch einen etwaigen Verkauf von Immobilienobjekten beziehungsweise eine Rückgabe der Anteile durch die Fondsgesellschaft an den Zielfonds insgesamt

Risikohinweise.

für die Fondsgesellschaft und den Anleger ein wirtschaftlicher Veräußerungsgewinn entstehen kann, müssen zunächst die nicht wertbildenden Aufwendungen der Investitionsphase (Kaufnebenkosten und fondsbezogene Kosten), in denen sich keine Sachwerte verkörpern, durch Mieteinnahmen oder einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilienobjekte ausgeglichen werden. Wegen der Größe der Immobilien und der Höhe des zu zahlenden Kaufpreises kommen im Allgemeinen nur institutionelle Investoren als Käufer infrage. Der potenzielle Käuferkreis ist damit naturgemäß beschränkt. Das derzeitige und zukünftige Immobilienportfolio kann von negativen Entwicklungen des Marktes (zum Beispiel Rezession, Überangebot an Gewerbe- und Büromietflächen mit der Folge sinkender Mieten für Gewerbeobjekte, Zinsanstieg, Inflation) in den Investitionsländern des Zielfonds und an einzelnen Immobilienstandorten beeinflusst werden. Sofern das Interesse von Investoren am Immobilienmarkt im Vergleich zum Zeitpunkt eines Immobilienerwerbs signifikant zurückgeht (zum Beispiel wegen eines starken Anstiegs der Aktienkurse oder einer Steigerung des Zinsniveaus) und weniger Kaufinteressenten für die entsprechende Immobilie vorhanden sind, hat dies gegebenenfalls negative Folgen für den Immobilienwert und den zum Zeitpunkt eines eventuell gewünschten Verkaufs erzielbaren Verkaufspreis.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Leerstände bei Immobilien infolge negativer wirtschaftlicher Entwicklungen weiter ansteigen und als Folge die Mietpreise sinken. Eine solche Entwicklung kann negative Auswirkungen auf den Marktwert von Immobilienobjekten haben und letztlich das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft in erheblichem Maße negativ beeinflussen.

Durch die beabsichtigte Konzentration der Investitionstätigkeit des Zielfonds auf Schwerpunktländer können sich Marktentwicklungen, die nur für einzelne Schwerpunktländer spezifisch sind, stärker auf den Zielfonds auswirken, als dies bei einer noch breiteren Streuung der Investitionen auf die Investitionsländer der Fall wäre.

Es besteht daher das Risiko, dass der Zielfonds Immobilien nicht oder nicht zu den beabsichtigten Zeitpunkten oder Konditionen veräußern kann. Dies hätte Auswirkungen auf die zeitlichen Rückflüsse aus diesen Veräußerungen an den Anleger, die verzögert, reduziert oder gar nicht eintreten können.

Grundsätzliche Risiken mittelbarer Immobilieninvestitionen/Blind-Pool

Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar in europäische Immobilien über die Beteiligung am Hines Pan-European Core Fund (im Folgenden: HECF oder Zielfonds). Der Zielfonds investiert in gewerblich genutzte Immobilien in den Bereichen Büro, Einzelhandel und Logistik. Die Fondsgesellschaft hat sich verpflichtet, das ihr für Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehende Kapital vollständig in den HECF zu investieren. Der HECF hat zwar bei der Prospektaufstellung bereits Immobilieninvestitionen getätigt. Eine exakte Aussage über die tatsächliche Zusammensetzung des Zielfondsportfolios während der Laufzeit der Beteiligung – insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Objekte und der tatsächlichen Rentabilität der Gebäude – lässt sich jedoch konzeptionsbedingt nicht treffen (Blind-Pool-Risiko). Auch in Bezug auf die Rückflüsse von dem Zielfonds an die Fondsgesellschaft können noch keine gesicherten Aussagen hinsichtlich der Höhe und der Zahlungszeitpunkte gemacht werden.

Es besteht kein Versprechen oder eine Garantie gegenüber den Investoren des Zielfonds, dass dessen Zielausschüttung (jährliche Durchschnittsausschüttung von ungefähr 5 % [netto nach Kosten und Gebühren] auf das gesamte Kapital, das im Zeitraum, auf den sich die Ausschüttung bezieht, von Investoren in den Zielfonds eingezahlt worden war), tatsächlich erreicht wird.

Im Übrigen handelt es sich bei dieser Zielausschüttung um eine Gesamtbetrachtung auf einer Portfoliobasis ohne Bezug auf das Anlageergebnis des einzelnen Investors (darunter die Fondsgesellschaft) des Zielfonds. Denn das Anlageergebnis der Fondsgesellschaft und der anderen Investoren des Zielfonds hängt insbesondere auch davon ab, welcher Anteilspreis bei dem jeweiligen Kapitalabruf von dem jeweiligen Investor für seine Class-A-Anteile am Zielfonds bezahlt wurde, und davon, dass die Beteiligung an den Ausschüttungen des Zielfonds variiert bei den verschiedenen Anteilsserien von Class-A-Anteilen, die bei Kapitalabrufen des Zielfonds nach und nach ausgegeben werden (abhängig vom Ausschüttungsbetrag, der der jeweiligen Anteilsserie zugewiesen wird, und der Zahl der Class-A-Anteile der jeweiligen Serie). Eine Ergebnisprognose kann deshalb nur in sehr begrenztem Umfang erstellt und zur Verfügung gestellt werden.

Die zukünftig tatsächlich realisierten Rückflüsse können erheblich von den Anlagezielen und den Zielrenditen des Zielfonds, der Fondsgesellschaft und des Anlegers nach unten abweichen. Die Fondsgesellschaft und ihre Geschäftsführung haben keine Möglichkeiten, Einfluss auf den Zielfonds

Risikohinweise.

und dessen Geschäftsverlauf zu nehmen. Sollte das Management auf Ebene des Zielfonds nicht den gewünschten Erfolg haben und bei der Bewirtschaftung und Veräußerung einzelner oder mehrerer Immobilien das angestrebte Anlageergebnis verfehlt werden, besteht das Risiko, dass das auf Ebene des Zielfonds eingesetzte Kapital nur teilweise oder gar nicht wieder erwirtschaftet wird. Dies hätte nachteilige Auswirkungen auf die Höhe der Auszahlungen des Zielfonds an die Fondsgesellschaft. Es ist nicht auszuschließen, dass es zum teilweisen oder sogar vollständigen Verlust der Einlage der Anleger der Fondsgesellschaft kommt, wenn – einzelne oder mehrere – Immobilieninvestitionen von negativen Entwicklungen betroffen sind und das eingesetzte Kapital nicht wieder erwirtschaftet werden kann.

Die sonstigen aus Sicht zum Datum der Prospektaufstellung mit dieser Beteiligung verbundenen wesentlichen Risikofaktoren sind nachfolgend dargestellt.

Risiken im Zusammenhang mit dem Zielfonds, Beteiligungsstruktur

Die Fondsgesellschaft erwirbt Anteile am HECF, bei dem es sich um den so genannten Zielfonds der Hines Real Estate Master FCP-FIS handelt (Hines Master-Fund).

Bei dem Hines Master-Fund handelt es sich um einen Investmentfonds, der in Form eines „Fonds Commun de Placement“ (FCP) als „Fonds d’Investissement Spécialisé“ (FIS) aufgelegt wurde. Der Hines Master-Fund hat eine so genannte Umbrella-Struktur (englisch: umbrella = Schirm) und ist so konzipiert, dass unter seinem Schirm mehrere voneinander getrennte Vermögensmassen unter gemeinschaftlicher Verwaltung (Sub-Funds) bestehen, wobei jede dieser getrennten Vermögensmassen als Sub-Fund bezeichnet wird. Die Fondsgesellschaft investiert ausschließlich in den Sub-Fund HECF, den Zielfonds der Fondsgesellschaft.

Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S.C.A. fungiert als Depotbank für den Hines Master-Fund. Sie nimmt insbesondere die üblichen Aufgaben einer Fondsdepotbank in den Bereichen Verwahrung, Bargeldkonten und Wertpapierdepots wahr.

Zum Datum der Prospektaufstellung bestand der Zielfonds HECF, an dem die Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit den zu erwartenden Kapitalabrufen Anteile erwerben wird. Daneben besteht unter dem Hines Master-Fund ein weiterer Sub-Fund, der Hines European Value Added Fund II (HEVAF II), an dem die Fondsgesellschaft weder bislang beteiligt ist noch Anteile erwerben wird.

Der Zielfonds HECF investiert indirekt über zwischengeschaltete Objekt- und Zwischengesellschaften oder direkt in die verschiedenen Immobilien.

Mit dieser Beteiligungsstruktur sind aus Sicht des Anbieters die nachfolgenden Risiken verbunden. Risiken des Zielfonds umfassen in der Darstellung jeweils auch die zwischengeschalteten Objektgesellschaften.

Sehr eingeschränkte Mitwirkungsrechte der Fondsgesellschaft, etwaiges Fehlverhalten der Geschäftsführung des Zielfonds

Der Erfolg der Fondsgesellschaft und der anderen Investoren ist in hohem Maße von der Erfahrung und der Kompetenz der mit der Hines-Gruppe verbundenen beteiligten Personen und Gesellschaften abhängig (zum Beispiel bei der Objektauswahl, im Verhandeln von Kauf-, Miet- und Darlehensverträgen, bei der Durchführung der Objekt-Due-Diligence, beim Abschluss von Versicherungen, beim Asset Management, bei der Objektverwaltung etc.).

Die Fondsgesellschaft hat keinen Einfluss auf die Geschäftsführung des Zielfonds und des Hines Master-Fund durch die Hines-Verwaltungsgesellschaft und etwaiger Zwischen- und Objektgesellschaften und ist an die Geschäftsführungsentscheidungen der Hines-Verwaltungsgesellschaft sowie die Einschätzungen des Investitionsausschusses des Zielfonds gebunden. Entscheidungen auf Ebene des Zielfonds oder des Hines Master-Funds können somit auch gegen den Willen der Fondsgesellschaft getroffen werden.

Im Verwaltungsreglement des Hines Master-Fund und in den Sonderbedingungen des HECF sind Regelungen zur Kontrolle der Geschäftstätigkeit vorgesehen, wie zum Beispiel die verbindlichen Investitionskriterien für zukünftige Immobilieninvestitionen oder die Möglichkeit für die Investoren, die Hines-Verwaltungsgesellschaft mit qualifizierter Mehrheit von den Geschäftsführungsaufgaben zu entbinden. Es ist nicht auszuschließen, dass die bestehenden Kontrollmechanismen nicht ausreichen oder dass Geschäftsführungsmaßnahmen infolge von Fehlentscheidungen der Hines-Verwaltungsgesellschaft und gegebenenfalls Fehleinschätzungen des Investitionsausschusses des Zielfonds mit negativen Folgen für den Zielfonds und damit für die Fondsgesellschaft (Haftung, Verluste etc.) getroffen werden. Ebenfalls nicht auszuschließen ist ein persönliches Fehlverhalten einzelner Personen, die für die Hines-Verwaltungsgesellschaft, die in den Investitionsländern zuständigen Hines-Niederlassungen, die Investitionsausschüsse oder die Depotbank tätig sind.

Risikohinweise.

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft, ihre Konzerngesellschaften, die Depotbank, deren Geschäftsführer, Angestellte und Vertreter haften gegenüber dem Hines Master-Fund und dem Zielfonds für Nicht- oder Schlechterfüllung ihrer Verpflichtungen unter luxemburgischem Recht. Der Investitionsausschuss und Beirat des Zielfonds einschließlich ihrer Mitglieder haften im Rahmen ihrer Tätigkeit nur für grobe Fahrlässigkeit, vorsätzliche Pflichtverletzungen oder betrügerisches Handeln. Die genannten Gesellschaften, Gremien und Personen einschließlich etwaiger Korrespondenzbanken der Depotbank, sind durch den Zielfonds von Ansprüchen Dritter freizustellen, soweit die Inanspruchnahme nicht durch eine Verletzung des eben dargestellten Haftungsmaßstabs erfolgt. Die Freistellung einer Korrespondenzbank hat nur zu erfolgen, wenn der Inanspruchnahme kein fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten zugrunde liegt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Zielfonds (und damit mittelbar die Fondsgesellschaft durch ihre Kapitaleinlagen) gegebenenfalls bei einem Fehlverhalten der Hines-Verwaltungsgesellschaft, der Depotbank oder des Investitionsausschusses im Schadensfall keinen Schadenersatzanspruch gegenüber den genannten Gesellschaften, Gremien und Personen hat und der Zielfonds mit seinem Vermögen die genannten Gesellschaften, Gremien und Personen von der Haftung gegenüber Dritten freistellen muss, sofern der oben dargestellte Haftungsmaßstab nicht verletzt wurde. Dieses Risiko besteht, außer bei der Korrespondenzbank, in Fällen einfacher Fahrlässigkeit.

Geschäftsführungsmaßnahmen oder das Unterbleiben von Geschäftsführungsmaßnahmen aufgrund von Fehlentscheidungen oder eines Fehlverhaltens der an der Geschäftsführung und an Beschlussfassungen beteiligten Personen können negative Folgen (Verluste durch geringere Ausschüttungen bis hin zum Totalverlust) für die Fondsgesellschaft beziehungsweise ihre Anleger haben.

Interessenkonflikte der Hines-Gruppe

Aufseiten von Hines können Interessenkonflikte auftreten. Es besteht das Risiko, dass handelnde Personen Eigeninteressen zum Nachteil der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger verfolgen und dies die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft und das Beteiligungsergebnis des Anlegers negativ beeinflusst. Es besteht das Risiko von Interessenkonflikten bei der Zuteilung von Immobilieninvestitionen, was sich negativ auf die Auszahlungen an die Fondsgesellschaft und damit auch an die der Anleger auswirken könnte.

Die Hines-Gruppe bietet neben dem HECF selbst verschiedene Anlagevehikel für Immobilieninvestitionen internationaler Immobilieninvestoren an beziehungsweise ist sie als Immobilieninvestmentmanager und/oder Objektverwalter für andere Gesellschaften, die im Immobilienbereich investieren, tätig. Die Investitionsstrategie dieser anderen Gesellschaften kann sich mit der Investitionsstrategie des Zielfonds überschneiden.

Ob ein Projekt in die Investitionsstrategie des Zielfonds passt und, falls dies der Fall ist, ob das Projekt sich gegebenenfalls (auch) für andere von der Hines-Gruppe betreute Anlagevehikel eignet, an denen die Fondsgesellschaft nicht beteiligt ist, wird in einigen Fällen mehr oder weniger stark von der subjektiven Beurteilung durch die betreffenden Hines-Gesellschaften und ihre Mitarbeiter abhängen.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass der Zielfonds und andere von der Hines-Gruppe betreute Anlagevehikel im Einzelfall in vergleichbare Immobilien an benachbarten Standorten investieren, die miteinander um Mieter oder potenzielle Kaufinteressenten konkurrieren. Auch diesbezüglich sind Interessenkonflikte der Hines-Gruppe nicht auszuschließen.

Auch Hines-Gesellschaften halten an dem Zielfonds Beteiligungen. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft und andere Gesellschaften der Hines-Gruppe erhalten verschiedene Vergütungen auf Ebene des Zielfonds und gegebenenfalls auf Ebene der Zwischen- und Objektgesellschaften. Die mit der Objektverwaltung beauftragten Gesellschaften der Hines-Gruppe erhalten für ihre Tätigkeit ebenfalls entsprechende Vergütungen. Ein Verkauf von Immobilienobjekten würde dazu führen, dass die Hines-Gesellschaften im Rahmen ihrer jeweiligen Beteiligungen an einem etwaigen Veräußerungsgewinn und etwaigen Auszahlungen beteiligt wären. Andererseits gehen der Hines-Gruppe bei einer Immobilienveräußerung gegebenenfalls die laufenden Vergütungen für Beratungsleistungen und die Objektverwaltung verloren. Diesbezüglich kann daher aufseiten von Hines ein Interessenkonflikt im Hinblick auf mögliche Immobilienveräußerungen und die Reinvestition von Veräußerungserlösen in andere Immobilien bestehen.

Die an die betreffenden Hines-Gesellschaften zu zahlenden Vergütungen für die Verwaltung des Zielfonds sind beim HECF abhängig vom Bruttovermögenswert des HECF; Hines-Gesellschaften erhalten als Anteilseigner eines Class-P-Anteils am Zielfonds eine erfolgsbezogene Erhöhung ihres Anteils. Dienstleistungsgebühren auf Ebene der Objektgesellschaften können gegebenenfalls erfolgsabhängig oder abhängig vom Gegenstandswert der Dienstleistung sein (zum Beispiel bei Vermittlung eines Mietvertrags eine

Risikohinweise.

Vermietungsprovision in Höhe von drei Monatsmieten). Eine Erfolgsbezogenheit von Vergütungen und Anteilserhöhungen kann insoweit zu Interessenkonflikten führen, dass sie die betreffende Hines-Gesellschaft zu Investitionen oder Handlungen veranlassen könnte, die spekulativer und risikoreicher sind als Investitionen und Handlungen, die sie im Rahmen einer weniger erfolgsbezogenen Vergütung eingehen würde. Soweit Vergütungen von einem Gegenstandswert abhängen, kann dies dann zu Interessenkonflikten führen, wenn das Interesse des Zielfonds (und damit der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger) an einer Kostenersparnis (geringerer Gegenstandswert) gegenläufig zum Interesse von Hines an einer höheren Gebühr ist. Auch sonstige Interessenkonflikte, die sich letztlich in niedrigeren Auszahlungen an die Fondsgesellschaft und die Anleger niederschlagen könnten, sind nicht auszuschließen.

Gemeinsame Immobilieninvestitionen

In Objekt- oder Zwischengesellschaften kann der Zielfonds (mittelbar oder unmittelbar) auch zusammen mit anderen Gesellschaften der Hines-Gruppe, mit Anlagevehikeln, die von Gesellschaften der Hines-Gruppe beraten oder geführt werden, oder mit unabhängigen Dritten investieren. Wie die Entscheidungsfindung in den jeweils denkbaren Konstellationen erfolgt und inwieweit die jeweiligen Mitinvestoren Entscheidungen des Zielfonds mittragen, verzögern oder gar blockieren, ist nicht absehbar. Es besteht das Risiko, dass aus Sicht des HECF falsche Entscheidungen getroffen oder sinnvolle Entscheidungen nicht getroffen werden und dies die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft und das Beteiligungsergebnis des Anlegers negativ beeinflusst.

Einlageverpflichtungen und Kapitalabrufe innerhalb des Zielfonds, mangelnde Risikostreuung

An dem Zielfonds beteiligen sich neben der Fondsgesellschaft auch andere Investoren. Die Investoren des Zielfonds (unter anderen die Fondsgesellschaft) werden ihre Einlagen in den Zielfonds schrittweise nach einem System von Einlageverpflichtungen und anschließenden Kapitalabrufen des Zielfonds tätigen.

Diese Investitionsstruktur hat zur Folge, dass die Kapitaleinlagen der Anleger der Fondsgesellschaft unter Umständen nicht sofort in den Zielfonds investiert werden können. Denn der Zielfonds ruft die Einlagen, zu deren Einbringung sich neben der Fondsgesellschaft auch andere Investoren verpflichtet haben, nur jeweils schrittweise und bezogen auf die verschiedenen Investoren anteilig ab, sobald diese Mittel

vom Zielfonds für Investitionen oder für sonstige zulässige Maßnahmen benötigt werden.

Kommt die Fondsgesellschaft einem Kapitalabruf der Hines-Verwaltungsgesellschaft zur Zahlung (auch eines Teils) ihrer Einlageverpflichtung nicht oder nicht vollständig rechtzeitig nach, kann die Hines-Verwaltungsgesellschaft diesen Verstoß gegen die Zahlungspflicht nach ihrem Ermessen als einen Verzugsfall einstufen, wenn der Verstoß gegen die Zahlungspflicht nicht innerhalb von zehn Geschäftstagen geheilt wird. Liegt ein Verzugsfall vor, kann die Hines-Verwaltungsgesellschaft wahlweise, einzeln oder kombiniert

- Verzugszinsen in Höhe des Ein-Monats-Euribor-Satzes zuzüglich 8 Prozentpunkte p.a. verlangen,
- die Einlageverpflichtung (soweit noch nicht abgerufen und eingezahlt) der Fondsgesellschaft reduzieren oder streichen, an einen anderen Investor oder einen Dritten übertragen oder fälligstellen und auf den Gesamtbetrag Verzugszinsen in Höhe des Ein-Monats-Euribor-Satzes zuzüglich 8 Prozentpunkte p.a. verlangen,
- die Anteile der Fondsgesellschaft einziehen,
- sämtliche anderen rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreifen.
- Soweit die Fondsgesellschaft im Zielfonds ein Beiratsmitglied stellt, kann die Hines-Verwaltungsgesellschaft das von der Fondsgesellschaft entsandte Beiratsmitglied aus dem Beirat ausschließen.

Die oben dargestellten möglichen Maßnahmen, die die Hines-Verwaltungsgesellschaft im Verzugsfall gegen die Fondsgesellschaft einleiten kann, können erhebliche negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft haben und für den Anleger zu einer Reduzierung oder einem Ausfall von Auszahlungen führen bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags.

Zum Zwecke der Finanzierung der variablen Eigenkapitalabrufe des Zielfonds hatte die Fondsgesellschaft zum Datum der Prospektaufstellung eine Kreditlinie im Umfang von 45,0 Mio. EUR mit einer deutschen Großbank zur Zwischenfinanzierung von etwaigen Kapitalabrufen durch den Zielfonds vereinbart. Die mit dieser Zwischenfinanzierung verbundenen Risiken sind im Abschnitt „Zwischenfinanzierung“ auf Seite 29 dargestellt. Die Fondsgesellschaft kann gegenüber dem Zielfonds mit der Leistung ihrer Einlageverpflichtungen in Verzug geraten mit den oben dargestellten möglichen Folgen, wenn sie die Kapitalabrufe des Zielfonds nicht aus dem eingeworbenen Kommanditkapital, der Zwischenfinanzierungskreditlinie und gegebenenfalls einer Anschlussfinanzierung bedienen kann.

Risikohinweise.

Der Zielfonds verfolgt eine bestimmte Anlagestrategie und konkurriert beim Erwerb von Immobilien mit anderen Marktteilnehmern. Es lässt sich daher nicht voraussagen, wann und wie oft der Zielfonds seinen Investitionskriterien entsprechende Immobilieninvestitionen durchführen kann. Entsprechend besteht das Risiko, dass die Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft nicht vollständig oder nur über einen längeren Zeitraum als erwartet abgerufen und investiert werden. Die eingezahlten Kapitaleinlagen der Anleger der Fondsgesellschaft werden zwischenzeitlich verzinslich auf einem Euro-Geldmarktkonto/einem Depot mit Euro-Geldmarktfonds der Fondsgesellschaft zum jeweils geltenden variablen Zinssatz angelegt, bis diese Mittel schrittweise von dem Zielfonds abgerufen, an die Anleger ausgezahlt oder anderweitig nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags verwendet werden. Entsprechendes gilt, soweit die Fondsgesellschaft die von dem Zielfonds an sie ausgeschütteten Beträge aus Verkäufen, Finanzierungen oder Refinanzierungen von Projekten des Zielfonds gemäß den Bestimmungen der Sonderbedingungen des Zielfonds gegebenenfalls wieder in den Zielfonds als Kapitaleinlage investieren muss. Die Erträge, die der Anleger aus Zinseinkünften im Zusammenhang mit der Anlage von Geldern auf dem Euro-Geldmarktkonto/einem Depot mit Euro-Geldmarktfonds erzielt, werden vergleichsweise niedriger sein als die Erträge aus Immobilieninvestitionen, auf denen die im Prospekt genannten Auszahlungsziele und Prognosen beruhen.

Hinsichtlich der Anlageziele der Fondsgesellschaft wurde in der Prognoserechnung unterstellt, dass der Zielfonds in der Lage sein sollte, die von den Anlegern an die Fondsgesellschaft gezahlten Kapitaleinlagen zeitnah abzurufen und für Immobilienakquisitionen zu verwenden. Sollte dies jedoch nicht der Fall sein, so wird die Fondsgesellschaft entsprechend niedrigere Erträge aus der zwischenzeitlichen (niedrigverzinslichen) Anlage der Kapitaleinzahlungen ihrer Anleger erzielen. Dies hätte für den jeweiligen Zeitraum niedrigere Auszahlungen oder deren Ausbleiben zur Folge. Ziel des Zielfonds HECF ist, von Investoren bis zu 1,5 Mrd. EUR einzuwerben, wobei die Hines-Verwaltungsgesellschaft auch mehr oder weniger Kapital einwerben darf. Zum Datum der Prospektaufstellung waren 206,3 Mio. EUR in sechs Immobilien investiert und bestanden Einlageverpflichtungen in Höhe von 267,5 Mio. EUR. Je weniger Immobilien der Zielfonds hält, desto mehr wirken sich negative Entwicklungen auf ein einzelnes Objekt und dessen Standort prozentual negativ auf das Gesamtergebnis des Zielfonds und damit der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger aus.

Beiratsmitgliedschaft der Fondsgesellschaft

Zum Datum der Prospektaufstellung wird davon ausgegangen, dass die Fondsgesellschaft mit der übernommenen Einlageverpflichtung gegenüber dem Zielfonds HECF von 50,0 Mio. EUR eine der sechs höchsten Einlageverpflichtungen bei dem Zielfonds halten und deshalb Anspruch auf einen Beiratssitz haben wird. Sinkt der Betrag der Einlageverpflichtung der Fondsgesellschaft während der Laufzeit der Beteiligung am Zielfonds, kann die Fondsgesellschaft ihren Sitz im Beirat verlieren. Ist die Fondsgesellschaft nicht (mehr) im Beirat des Zielfonds vertreten, hat sie keine Möglichkeit, die dem Beirat des Zielfonds zugewiesenen Mitbestimmungs- und Konsultationsrechte auszuüben. Es besteht dann das Risiko, dass die Anliegen und Interessen der Fondsgesellschaft in dem Zielfonds in geringerem Maße Berücksichtigung finden, als wenn die Fondsgesellschaft ein Beiratsmitglied entsendet.

Individuelle Interessen von Investoren des Zielfonds

Bei den anderen Investoren des Zielfonds handelt es sich um deutsche und internationale institutionelle Investoren, die zum Teil anderen Rechts- und Steuervorschriften als die Fondsgesellschaft unterliegen und die bei ihren Investitionen bestimmte gesetzliche Mindestanforderungen erfüllen müssen. Dadurch können sich im Einzelfall zwischen den einzelnen Investoren des Zielfonds Interessenkonflikte ergeben, die von der Hines-Verwaltungsgesellschaft gegebenenfalls nicht zur Zufriedenheit aller Beteiligten gelöst werden können und die sich im Einzelfall auch zum Nachteil der Fondsgesellschaft (und damit ihrer Anleger) auswirken können.

Fremdwährungsrisiko, Inflation

Der Anleger leistet seine Beteiligung (Kommanditeinlage einschließlich Agio) in Euro (EUR), ebenso wie auch die Fondsgesellschaft ihr Investment in den Zielfonds in Euro vornimmt. Zwei der bereits bestehenden Immobilieninvestments wurden in Großbritannien und damit in einem anderen Währungsraum vorgenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch zukünftig Immobilieninvestments zumindest teilweise in Britischen Pfund (GBP) oder in einem anderen Währungsraum vorgenommen werden. Die von diesen Immobilieninvestments wiederum zur Ausschüttung gebrachten Beträge notieren nicht in Euro. Es kann während der Fondslaufzeit zu Währungsschwankungen zwischen dem Euro und anderen Währungen (Fremdwährungen) kommen. Es ist daher nicht

Risikohinweise.

auszuschließen, dass sich Währungskursschwankungen negativ auf die Beteiligung und die Auszahlungen an den Anleger auswirken können, sofern die seitens des Zielfonds in Fremdwährungen erhaltenen Beträge aus den Immobilien/Objektgesellschaften nicht im Wege von Kurssicherungsinstrumenten abgesichert worden sind und in Euro umgetauscht werden.

Steigende Inflationsraten können insbesondere bei einer gegenläufigen Entwicklung der Marktmieten zu geringeren Einnahmeüberschüssen führen, was negative Auswirkungen auf die Liquidität und die Ertragssituation des Zielfonds und damit auch für das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und der Anleger haben kann.

Dauer der Beteiligung der Fondsgesellschaft, Übertragung der Anteile und Rückgabe der Anteile an dem Zielfonds

Die Laufzeit des HECF ist unbegrenzt. Die Sonderbedingungen des HECF sehen ein allgemeines Rückgaberecht für Anteile nach einer Mindesthaltefrist von drei Jahren vor. Daneben bestehen besondere Rückgaberechte für die so genannten „Specified German Investors“. Das allgemeine Rückgaberecht unterliegt Einschränkungen und Bedingungen. So ist der HECF nur verpflichtet, pro Jahr 10 % aller Anteile (berechnet aus dem Gesamtwert aller Anteile) zurückzunehmen. Liegt die Zahl der von Investoren zu einem bestimmten Stichtag zur Rückgabe angekündigten Anteile bei über 10 % (berechnet aus dem Gesamtwert aller Anteile), erfolgt die Rücknahme von Anteilen pro rata. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann von den Rückgaberegeln abweichen, wenn nach Auffassung der Hines-Verwaltungsgesellschaft die (vollständige) Rücknahme nicht im Einklang mit dem besten Interesse des HECF steht.

Die Fondsgesellschaft kann aufgrund der oben dargestellten Einschränkungen und Bedingungen nicht davon ausgehen, zu einem bestimmten Zeitpunkt ihre Beteiligung am HECF durch Rückgabe von Anteilen beenden oder reduzieren zu können. Dies hat Auswirkungen auf die zeitlichen Rückflüsse an die Anleger, die verzögert, reduziert oder gar nicht auftreten können.

Die Fondsgesellschaft bedarf für eine Veräußerung ihrer Anteile an dem Zielfonds der Zustimmung der Hines-Verwaltungsgesellschaft, wobei eine Veräußerung außerdem die im Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ aufgeführten Voraussetzungen erfüllen muss. Für Anteile an dem Zielfonds besteht kein geregelter Markt. Ein potenzieller Käufer eines Anteils an dem Zielfonds müsste ein institutioneller Inves-

tor im Sinne des Artikels 2 des luxemburgischen Gesetzes vom 13. Februar 2007 zu speziellen Investmentfonds sein und alle mit der Beteiligung an dem Zielfonds verbundenen Rechtsverhältnisse (festgelegt unter anderem im Verwaltungsreglement und in den Sonderbedingungen des Zielfonds) übernehmen. Dies schränkt die Zahl möglicher Kaufinteressenten naturgemäß ein. Es kann daher (auch im Fall der Zustimmung der Hines-Verwaltungsgesellschaft zu einer Anteilsübertragung und bei Erfüllung aller Verkaufsvoraussetzungen) für die Fondsgesellschaft gegebenenfalls schwierig oder unmöglich sein, einen Kaufinteressenten für den Anteil am Zielfonds zu finden. Es besteht daher das Risiko, dass sich die Fondsgesellschaft nicht oder nicht zu den beabsichtigten Zeitpunkten oder Konditionen von ihren Anteilen an dem Zielfonds trennen kann. Dies hat Auswirkungen auf die zeitlichen Rückflüsse an die Anleger, die verzögert, reduziert oder gar nicht auftreten können.

Haftung der Fondsgesellschaft und des Zielfonds

Die Fondsgesellschaft garantiert dem Zielfonds, dem Hines Master-Fund, der Hines-Verwaltungsgesellschaft, Hines und deren Mitarbeitern die Richtigkeit der Angaben, die sie bei Beitritt zu dem Zielfonds in den Zeichnungsvereinbarungen (Subscription Agreements) gegenüber dem Zielfonds gemacht hat (wie zum Beispiel Aussagen betreffend Angaben zur französischen 3 %-Steuer oder den Status eines „informierten Investors“ im Sinne des Artikels 2 des luxemburgischen Gesetzes vom 13. Februar 2007 zu speziellen Investmentfonds). Die Fondsgesellschaft hat den Zielfonds, den Hines Master-Fund, die Hines-Verwaltungsgesellschaft, Hines und deren Mitarbeiter von Schäden oder Haftungen freizustellen, die diesen infolge eines Vertragsbruchs der Fondsgesellschaft hinsichtlich ihrer in der Beitrittserklärung gemachten Angaben und sonstiger Zusicherungen (zum Beispiel hinsichtlich der Einhaltung von Antigeldwäschebestimmungen) entstehen.

Der Zielfonds ist eine unabhängige Vermögensmasse. Ansprüche der Fondsgesellschaft, anderer Investoren, der Hines-Verwaltungsgesellschaft und Dritter sind auf das Vermögen des Zielfonds beschränkt. Umgekehrt haftet das gesamte Vermögen des Zielfonds für Ansprüche, die gegen den Zielfonds, etwa im Zusammenhang mit einer Immobilieninvestition, geltend gemacht werden. Die Fondsgesellschaft haftet im Rahmen ihrer Beteiligung an dem Zielfonds im Umfang ihrer jeweiligen Einlageverpflichtung.

Hieraus können niedrigere Einnahmen oder höhere Kosten für die Fondsgesellschaft resultieren, die sich entsprechend

Risikohinweise.

negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken beziehungsweise dazu führen, dass diese ausbleiben.

Fremdfinanzierung auf Ebene des Zielfonds

Der Zielfonds beziehungsweise die Hines-Verwaltungsgesellschaft im Namen des Zielfonds sind berechtigt, Darlehen aufzunehmen und dafür das Vermögen des Zielfonds zu verpfänden oder in sonstiger Weise zu belasten. Die nachfolgenden Fremdfinanzierungsrisiken können letztlich zu niedrigeren Auszahlungen an die Anleger oder deren Ausfall führen oder im schlimmsten Fall zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags nebst 5 % Agio.

Der HECF kann gemäß den Sonderbedingungen des Zielfonds Fremdfinanzierungen im Rahmen folgender Beschränkungen aufnehmen: Die Darlehensschuld soll kumuliert nicht höher sein als 50 % des durchschnittlichen Marktwertes (innerhalb eines Jahres) des Immobilienportfolios des HECF. Zusätzliche kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten dürfen 10 % des Bruttovermögenswertes des HECF nicht überschreiten. Es ist nicht auszuschließen, dass die vorstehend beschriebenen Prozentgrenzen für eine Kreditaufnahme in der Folgezeit während der Darlehenslaufzeit überschritten werden, falls der Wert des Immobilienportfolios zwischenzeitlich sinkt, und somit die Fremdfinanzierungsquote steigt.

Eine gegebenenfalls hohe Fremdfinanzierungsquote ist im Vergleich zu Immobilieninvestments mit einer niedrigeren Fremdkapitalquote mit höheren Fremdfinanzierungsrisiken verbunden: Der Anstieg von Darlehenszinsen wirkt sich stärker aus und die gegebenenfalls hohe Fremdfinanzierung muss auch dann bedient werden (Zins und Tilgung), wenn sich die Immobilienmärkte verschlechtern oder einzelne Immobilienprojekte sich wirtschaftlich schlechter entwickeln als erwartet.

Der Zielfonds HECF darf gemäß den Sonderbedingungen des HECF bestehende Einlageverpflichtungen seiner Investoren an Darlehensgeber abtreten oder verpfänden. Dies kann beinhalten, dass die Hines-Verwaltungsgesellschaft die Investoren des HECF schriftlich anweist, dass die Investoren, deren Einlageverpflichtungen verpfändet wurden, diese Einlage direkt an den Darlehensgeber zu leisten haben.

Sofern der Zielfonds die Einlageverpflichtung der Fondsgesellschaft an einen Darlehensgeber des Zielfonds abtritt, besteht das Risiko, dass dieser Darlehensgeber seine Rechte aus der Einlageverpflichtung gegenüber der Fondsgesellschaft konfrontativer oder weniger flexibel wahrnimmt, als dies der Zielfonds tun würde.

Die anhaltende weltweite Wirtschafts- und Bankenkrise kann dazu führen, dass weitere benötigte Finanzierungsmittel nicht, nicht rechtzeitig, nicht zu geplanten Konditionen oder nicht in ausreichender Höhe zur Verfügung gestellt und dadurch Objektkäufe erschwert oder unmöglich werden können.

Die Banken haben ihre Vorschriften zur Kreditvergabe angesichts eigener Verluste in der Finanzkrise zum Teil drastisch verschärft. Nahezu jeder Kreditvertrag ist mit an die Darlehensvergabe gebundenen Auflagen verbunden. Solche Auflagen können beispielsweise beinhalten, dass ein Wechsel der Unternehmenskontrolle nicht ohne Zustimmung des Darlehensgebers vollzogen werden darf oder erhebliche Informationspflichten vom Darlehensnehmer zu erfüllen sind (Zurverfügungstellung von Geschäftsberichten und regelmäßig von Bewertungsgutachten etc.). Besonders bedeutend sind finanzielle Auflagen, die sich auf die laufende Ertragslage, die Verschuldung oder das Eigenkapital beziehen. Sehr häufig wird beispielsweise eine Beleihungsquote (Verhältnis von Darlehenssumme zu Sicherungswert) festgelegt, die während der Laufzeit des Darlehens nicht überschritten werden darf. Für den Fall, dass die Auflagen vom Darlehensnehmer nicht erfüllt werden, werden im Darlehensvertrag regelmäßig Sanktionen vereinbart, die von Kreditzinserhöhungen und Strafgebühren bis zur Zwangsverwertung von Immobilien oder zur Darlehenskündigung durch den Darlehensgeber und zur sofortigen Fälligkeit des Darlehens führen können. Sofern der Zielfonds bei bestehenden Darlehen nicht in der Lage ist, bestehende Auflagen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, und entsprechende Sanktionen für diese Verstöße im Darlehensvertrag vorgesehen sind, kann dies erhebliche negative Konsequenzen für den Zielfonds und damit auch die Fondsgesellschaft haben und deren Anleger haben bis hin zum Ausfall von Auszahlungen oder letztlich dem Totalverlust des Beteiligungsbetrags nebst 5 % Agio.

Zum Datum der Prospektaufstellung hatte der Zielfonds HECF seine Investitionen mit dem Darlehen eines deutschen Bankinstituts finanziert, mit dem eine Beleihungsquote von 50 % vereinbart ist, also das Verhältnis der Darlehenssumme zum Sicherungswert mindestens 50 % betragen muss. Diese Grenze war zum Datum der Prospektaufstellung mit 51,9 % überschritten, die darlehensgebende Bank hat jedoch die Beleihungsquote bis zum 31. Dezember 2009 ausgesetzt. Der nächste Test betreffend die Beleihungsquote findet zum 31. Dezember 2009 statt. Aus Sicht der Hines-Verwaltungsgesellschaft und des Zielfondsmanagers bestehen zum Datum der Prospektaufstellung genügend

Risikohinweise.

Einlageverpflichtungen von Investoren gegenüber dem Zielfonds, um nötigenfalls die Darlehenssumme bis zur Erreichung der vorgeschriebenen Beleihungsquote von 50% zurückzuführen, sofern der Darlehensgeber seine temporäre Aussetzung der Beleihungsquote nicht ohnehin (gegebenenfalls gegen eine Gebühr) über den 31. Dezember 2009 hinaus verlängert. Sollte dies nicht möglich sein, besteht die Gefahr, dass die Bank die Darlehen fällig stellen könnte und/oder die Immobilien zu einem auch ungünstigen Preis verkauft werden müssen. In diesem Fall ergeben sich niedrigere Auszahlungen an die Anleger bis hin zur Möglichkeit des Totalverlusts der Anlage zuzüglich des Agios.

Zusätzlich kann auf Ebene der Fondsgesellschaft eine Fremdfinanzierung aufgenommen werden. Dadurch erhöhen sich die mit der Aufnahme einer Fremdfinanzierung verbundenen Risiken für den Anleger entsprechend (Seite 32).

Sonstige Einnahmen- und Kostenrisiken auf Ebene des Zielfonds

Der wirtschaftliche Erfolg des Zielfonds (und somit indirekt der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger) hängt auch von folgenden Faktoren ab, die die Ertragslage des Zielfonds und damit das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und das Beteiligungsergebnis des Anlegers nachhaltig negativ beeinflussen können:

- Bei einem Immobilienerwerb können verspätet entdeckte Baumängel oder Altlasten hohe Kosten verursachen.
- Ungünstige Konditionen zukünftiger Verträge des Zielfonds können zu erheblich geringeren Einnahmen oder zu erheblich höheren Kosten des Zielfonds führen. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei insbesondere die Konditionen zukünftiger Kaufverträge bei Immobilienakquisitionen, die Konditionen (zum Beispiel Zinshöhe, Tilgung und Sicherheiten) zukünftiger Darlehensverträge und Anschlussfinanzierungen sowie die
- Konditionen zukünftige Mietverträge sowie die Konditionen sonstiger für ein zukünftiges Investment wichtiger Verträge.
- Die Ausübung oder Nichtausübung von Optionen und Wahlrechten bei Verträgen des Zielfonds durch die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann negative Auswirkungen auf den Zielfonds und/oder die Fondsgesellschaft als deren Investor haben.
- Die Hines-Verwaltungsgesellschaft wird versuchen, für den Zielfonds Haftpflicht- und Gebäudeversicherungen abzuschließen, wie sie in dem betreffenden Markt jeweils üblich sind. Ob ausreichender Versicherungsschutz zu

vertretbaren Kosten erreicht werden kann, hängt zum Teil auch von externen Faktoren ab. Versicherungen gegen bestimmte Risiken wie Terrorismus, Erdbeben oder Überschwemmungen können gegebenenfalls nicht verfügbar sein oder nur zu Schadensdeckungen unterhalb des Marktwertes oder Wiederherstellungswertes führen. Nicht vom Versicherungsschutz gedeckte Schadensfälle oder hohe Versicherungsprämien können die Ertragslage des Zielfonds negativ beeinflussen.

- Durchführung von größeren Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen sowie Mietereinbauten: Rückstellungen für entsprechende Kosten für das jeweilige Gebäude könnten nicht ausreichend sein. Mängel bei der Durchführung von Arbeiten, die nicht von Gewährleistungen der ausführenden Firmen erfasst sind oder verspätet entdeckt werden, können erhebliche Kosten verursachen. Sofern ein unversicherter Haftungsfall gegenüber Dritten besteht, könnten auch sämtliche Vermögenswerte des Zielfonds gefährdet sein.
- Sofern Einnahmen oder Ausgaben in Abhängigkeit von der Entwicklung der Lebenshaltungskosten vereinbart sind oder werden, kann der wirtschaftliche Erfolg von der Preisentwicklung (Inflation) negativ beeinflusst werden.
- Die Bonität wichtiger Vertragspartner, Investoren des Zielfonds und seiner Objektgesellschaften kann sich verschlechtern bis hin zur Insolvenz, was in der Folge zu Einnahmeausfällen und/oder höheren Ausgaben des Zielfonds führen kann.
- Sofern Drittinvestoren an zukünftigen Immobilieninvestitionen teilnehmen, hängt der Anlageerfolg auch von den diesbezüglichen Konditionen der Vereinbarungen des Zielfonds mit diesen Drittinvestoren ab. Sofern diese ihre gegebenenfalls bestehenden vertraglichen Rechte ausüben, kann dies auch zulasten der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger erfolgen.
- Die Standorte der Immobilien unterliegen häufig umfangreichen Umwelt-, Feuerschutz- und Sicherheitsbestimmungen, diversen Bebauungsvorschriften und anderen gesetzlichen Anforderungen. Änderungen dieser Vorschriften, die wesentliche zusätzliche Anforderungen mit sich bringen, können sich negativ auf die Ertragslage des Zielfonds auswirken.
- Der Zielfonds kann aus verschiedenen Gründen (zum Beispiel zur Liquiditätsbeschaffung) zu Immobilienveräußerungen gezwungen sein, die sich negativ auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft auswirken können, sofern zu diesem Zeitpunkt kein attraktiver Kaufpreis

Risikohinweise.

erzielbar ist. Da die Hines-Verwaltungsgesellschaft nicht verpflichtet ist, bei dem Zielfonds ein Minimum an liquiden Barmitteln zum Zwecke der Rücknahme von Anteilen seiner Investoren vorzuhalten, kann insbesondere die Ausübung von Rückgaberechten von Investoren des Zielfonds dazu führen, das Immobilienveräußerungen zu ungünstigen Konditionen oder unter Marktwert getätigt werden müssen mit negativen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger.

- Soweit die Investitionsländer nicht zum Euro-Raum gehören, bestehen Währungsrisiken. Eine Absicherung gegen solche Währungsrisiken verursacht Kosten, die sich negativ auf die Ertragslage des Zielfonds und Anlegers auswirken können. Die Verwirklichung von Währungsrisiken kann sich negativ auf den Wert von Immobilieninvestitionen und den Ertrag aus laufenden (Fremdwährungs-) Einkünften auswirken.

Der Zielfonds soll in eine Vielzahl von Immobilien investieren. Insbesondere in der Anfangsphase, in der sich noch wenige Immobilien im Portfolio des Zielfonds befinden, wird sich eine etwaige negative Entwicklung einer einzelnen Immobilie prozentual relativ stark auf das Gesamtergebnis des Zielfonds und damit auch der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger auswirken.

Veränderung des Nettovermögenswertes, Anteilspreisveränderungen, Anteilsverwässerung

Zum Datum der Prospektaufstellung hat sich die Fondsgesellschaft gemäß Zeichnungsvereinbarung verpflichtet, für den Betrag von 50,0 Mio. EUR Class-A-Anteile am Zielfonds HECF zu erwerben. Der Anteilswert betrug zum 30. Juni 2009 circa 76,36 EUR. Es wird nach Auskunft der Hines-Verwaltungsgesellschaft im dritten Quartal 2009 eine Neubewertung aller bestehenden Immobilien des Zielfonds vorgenommen werden und in diesem Zusammenhang mit einer deutlichen Abwertung des Immobilienportfolios gerechnet. Daher wurde für Zwecke der Finanzplanung (Prognose) ein Anteilswert von 60,00 EUR unterstellt. Der tatsächlich von der Fondsgesellschaft bei dem jeweiligen Kapitalabruf des Zielfonds zu zahlende Preis für die Zielfondsanteile kann zum Datum der Prospektaufstellung nicht vorhergesagt werden. Der Anteilspreis für die jeweilige Serie von Class-A-Anteilen, von denen die Fondsgesellschaft Anteile erwirbt, wird auf der Grundlage des zum Zeitpunkt des jeweiligen Kapitalabrufs des Zielfonds geltenden Nettovermögenswert ermittelt und wird sich insbesondere

an dem dann aktuellen Wert der Vermögensgegenstände des Zielfonds orientieren. Der Nettovermögenswert des Zielfonds unterlag seit Aufnahme seiner Geschäftstätigkeit wesentlichen Veränderungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bewertung der Zielfondsanteile zum Zeitpunkt ihrer jeweiligen Ausgabe über dem zuletzt ermittelten Betrag liegt und die Fondsgesellschaft infolgedessen weniger Class-A-Anteile erwerben kann, als in der Prognose unterstellt wurde. Darüber hinaus hat der Zielfonds HECF eine unbestimmte Laufzeit. Während der Laufzeit des HECF kann und wird die Hines-Verwaltungsgesellschaft konzeptionsgemäß neue Investoren in den Zielfonds aufnehmen und demzufolge sinkt die prozentuale Beteiligung der Altinvestoren (also auch der Fondsgesellschaft) an dem Zielfonds. Sofern durch die Kapitalerhöhung des Zielfonds nicht entsprechend höhere Einnahmen generiert werden, hat dies zur Folge, dass sich, bezogen auf die geleistete Einlage der Fondsgesellschaft, der Anteil der Fondsgesellschaft an dem zu verteilenden Ergebnis des Zielfonds betragsmäßig reduziert („Risiko der Anteilsverwässerung“). Das Risiko der Anteilsverwässerung besteht insbesondere, falls Neuinvestoren auf Basis von Bewertungen in den Zielfonds aufgenommen werden sollten, die unterhalb des Marktwertes liegen. Die Verwirklichung der vorstehenden Risiken kann zur Folge haben, dass die Fondsgesellschaft eine niedrigere prozentuale Beteiligung am Zielfonds hält als angenommen und weniger Erträge aus dem Zielfonds zugewiesen bekommt als angenommen. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass der Anleger geringere oder keine Auszahlungen aus der Fondsgesellschaft erhält.

Das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird auch maßgeblich durch die Rückgabe der Class-A-Anteile zum Ende der vorgesehenen Fondslaufzeit beeinflusst. Der Rückgabepreis für die erworbenen Zielfondsanteile entspricht dem Nettovermögenswert des Anteils zum Rückgabezeitpunkt. In der unterstellten Finanzplanung (Prognose) wurde eine bestimmte Entwicklung des Nettovermögenswertes des HECF unterstellt. Es kann allerdings keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die Anteilsbewertung demgemäß in den kommenden Jahren vollziehen wird und die mit der Rückgabe der Zielfondsanteile zusammenhängenden Erlöse in der prognostizierten Höhe vereinnahmt werden können. Sofern die zukünftige Wertentwicklung der Zielfondsanteile hinter den Annahmen der Prognoserechnungen zurückbleibt, werden die Erlöse der Fondsgesellschaft (und damit indirekt ihrer Anleger) aus der

Risikohinweise.

Rückgabe der Anteile am HECF niedriger als prognostiziert ausfallen.

Fondsgesellschaft: Geschäftsführung, Beschlussfassung, Fremdfinanzierung, Interessenkonflikte von Gesellschaftern und Vertragspartnern

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft obliegt der Geschäftsführenden Kommanditistin, die lediglich für einzelne Geschäftsführungsmaßnahmen der Zustimmung der Anleger bedarf. Es ist nicht auszuschließen, dass Geschäftsführungsmaßnahmen, die sich im Nachhinein als Fehlentscheidungen der Geschäftsführenden Kommanditistin herausstellen, negative Folgen für die Fondsgesellschaft und deren Anleger (Haftung, Verluste etc.) haben können. Soweit Gesellschafterbeschlüsse erfolgen, sind die überstimmten Gesellschafter an die betreffenden Mehrheitsbeschlüsse gebunden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Fondsgesellschaft durch einen beitretenden Großinvestor majorisiert wird.

Die Treuhandkommanditistin und die Komplementärin sind, ebenso wie die Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft und die Anbieterin dieses Beteiligungsangebots, eine Gesellschaft der IDEENKAPITAL-Gruppe. Liegen für Abstimmungen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung oder einer schriftlichen Beschlussfassung keine Weisungen eines Treugebers vor, hat die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen auszuüben (§ 13 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag i.V.m. § 3 Abs. 4 Treuhandvertrag). Bei schriftlichem Beschlussverfahren wird die Treuhandkommanditistin die Treugeber im Vorfeld der Beschlussfassung darüber informieren, in welcher Weise sie zu den jeweiligen Beschlusspunkten abstimmen wird, sofern der Treugeber ihr keine Weisung erteilt. Bei derartigen Entscheidungen können Interessenkonflikte der Treuhandkommanditistin bestehen, sofern auch deren eigene Interessen oder die Interessen anderer Gesellschaften der IDEENKAPITAL-Gruppe von dem entsprechenden Beschlussfassungsgegenstand berührt sind. Der Treugeber ist an die übernommene Abstimmung durch die der Treuhandkommanditistin gebunden.

Geschäftsführungsmaßnahmen oder das Unterbleiben von Geschäftsführungsmaßnahmen sowie Mehrheitsbeschlüsse der Fondsgesellschaft aufgrund von Fehlentscheidungen oder eines Fehlverhaltens der an der Geschäftsführung und an Beschlussfassungen beteiligten Personen und Gesell-

schaften können negative Folgen (geringere oder ausbleibende Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags) für den Anleger haben.

Für den Abschluss, die Änderung oder die Kündigung von Verträgen zur Darlehensaufnahme bedarf die Geschäftsführende Kommanditistin während des Platzierungszeitraums der Fondsgesellschaft nicht der Zustimmung der Gesellschafter, soweit die Darlehenssummen zum jeweiligen Zeitpunkt insgesamt nicht mehr als 50,0 Mio. EUR betragen und für diese mit Ausnahme eines Betrags von 5,0 Mio. EUR eine Kreditsicherheit oder eine Platzierungsgarantie einer Gesellschaft der IDEENKAPITAL-Gruppe beziehungsweise des Konzerns der ERGO Versicherungsgruppe AG bestehen. Nach Schließung der Fondsgesellschaft bedarf eine Darlehensaufnahme nicht der Zustimmung der Gesellschafter, soweit die Darlehenssummen zum jeweiligen Zeitpunkt insgesamt nicht mehr als 2,0 Mio. EUR betragen. Bei Übersteigen dieser Darlehensgrenzen liegt jeweils ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft vor. Es ist nicht auszuschließen, dass gleichzeitig auf Ebene des Zielfonds, der Objekt- und Zwischengesellschaften sowie der Fondsgesellschaft eine Fremdfinanzierung aufgenommen wird. Dadurch können sich die mit einer Fremdfinanzierung verbundenen Risiken (siehe oben Seite 24, „Fremdfinanzierung auf Ebene des Zielfonds“ und nachfolgend Seite 28, „Platzierungsfortschritt der Fondsgesellschaft“ sowie Seite 29, „Zwischenfinanzierung“) verstärken. Die Verwirklichung von Fremdfinanzierungsrisiken kann geringere oder ausbleibende Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags zur Folge haben.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft haben darüber hinaus auch andere Aufgaben, die nicht direkt im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft stehen, und Tätigkeiten wahrzunehmen, die auch Investitionen weiterer Fondsangebote sein können. Folglich besteht auch insoweit die Möglichkeit eines Interessenkonfliktes bei den Geschäftsführungsmitgliedern und die Möglichkeit, dass die Geschäftsführung nicht die nötige Zeit für das Management der Fondsgesellschaft aufbringt. Die Fondsgesellschaft wird Vertriebspartner mit der Einwerbung des Gesellschaftskapitals beauftragen und mit diesen dann jeweils eine Platzierungsvergütung vereinbaren; insofern besteht dann ein Vergütungsinteresse des Vertriebspartners und gegebenenfalls seiner Mitarbeiter betreffend die Vermittlung von Anteilen an den Anleger. Hieraus können Interessenkonflikte der beteiligten Gesellschaften und Personen entstehen und es

Risikohinweise.

besteht das Risiko, dass diese im Einzelfall ihre Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger verfolgen. Dies kann die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft und die Beteiligung der Anleger negativ beeinflussen.

Eine Mittelverwendungskontrolle durch unabhängige Dritte ist nicht vorgesehen.

Haftung des Anlegers

Anleger können nach Ablauf der Platzierungsphase unmittelbar als Kommanditist oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligt sein. Im Innenverhältnis zu ihren Treugebern handelt die Treuhandkommanditistin ausschließlich im Auftrag, auf Rechnung und Gefahr des Treugebers, sodass bei einem Treuhandverhältnis wirtschaftlich der Treugeber Kommanditist ist. Es besteht die nachfolgend beschriebene Haftung des Anlegers gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft. Jeder Kommanditist (die Treuhandkommanditistin für die Treugeber) wird mit einer Haftsumme von 10% des Beteiligungsbetrags in das Handelsregister eingetragen.

Vom Zeitpunkt der Eintragung an besteht die Haftung des Anlegers in Höhe des Betrages der Haftsumme gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft für nach dem Zeitpunkt der Eintragung der Haftsumme in das Handelsregister begründete Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft.

Die jährlichen Auszahlungen der Fondsgesellschaft erfolgen aus dem Liquiditätsüberschuss der Fondsgesellschaft. Soweit die Auszahlung den Gewinnanteil des Kommanditisten übersteigt, handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung (zum Beispiel: Auszahlung 3.000 EUR minus Gewinnanteil 2.000 EUR = Kapitalrückzahlung 1.000 EUR). Sinkt durch Rückzahlungen oder Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB der Saldo der Kapitalkonten eines Anlegers unter den Betrag der eingetragenen Haftsumme, lebt seine Haftung in Höhe der zurückgezahlten oder entnommenen Haftsumme wieder auf. Schließlich lebt auch beim Ausscheiden aus der Gesellschaft die Haftung des ausgeschiedenen Anlegers je nach Art des Ausscheidens wieder auf. Eine derartige Nachhaftung in Höhe der Haftsumme gilt bis zu fünf Jahre nach Ausscheiden der Anleger für im Zeitpunkt des Ausscheidens begründete Verbindlichkeiten fort.

Neben der Haftung der Kommanditisten gemäß § 172 Abs. 4 HGB kommt eine Haftung der Anleger gemäß §§ 30, 31 Abs. 1, 2 und 4 GmbHG analog in Betracht, wenn Auszahlungen an die Gesellschafter aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft das zur Deckung des Stammkapitals notwendige Vermögen der Komplementär-GmbH angreifen.

Dies könnte der Fall sein, wenn unter Verstoß gegen die Bestimmungen des § 18 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrags Auszahlungen erfolgen, die eine bilanzielle Überschuldung der Fondsgesellschaft bewirken oder verstärken. Die Haftung der Kommanditisten beziehungsweise Treugeber ist in diesem Zusammenhang nicht auf die Höhe der Haftsumme beschränkt, sondern umfasst alle etwaigen bezogenen Auszahlungen, soweit diese eine bilanzielle Überschuldung der Fondsgesellschaft bewirkt oder verstärkt haben.

Die vorstehende Haftung des Anlegers greift insbesondere auch im Fall der Insolvenz der Fondsgesellschaft.

Investitionskosten

Der Finanz- und Investitionsplan der Fondsgesellschaft stellt exemplarisch eine Mittelherkunft und -verwendung bei einer Eigenkapitalplatzierung in Höhe von 60,34 Mio. EUR inklusive Agio dar. Einige Positionen des Finanz- und Investitionsplans sind nicht in prozentualer Abhängigkeit des platzierten Eigenkapitals kalkuliert und so mit den Dienstleistern und Vertragspartnern vereinbart. Sofern das platzierte Eigenkapital nicht den Betrag von 60,34 Mio. EUR inklusive Agio erreicht, wirken sich diese fixen Kostenpositionen in Relation überproportional auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft aus.

Platzierungsfortschritt der Fondsgesellschaft

Im Finanz- und Investitionsplan ist ein Zielkapital der Fondsgesellschaft von 57,5 Mio. EUR als Gesellschaftskapital kalkuliert, von dem die Fondsgesellschaft 50,0 Mio. EUR in den Zielfonds investieren soll. Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft kann gegebenenfalls höher oder niedriger sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Zielkapital von 57,5 Mio. EUR. Die Komplementärin ist zu einer Erhöhung des Gesellschaftskapitals auf bis zu 140 Mio. EUR und zur Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds in Höhe von bis zu 125 Mio. EUR ermächtigt und bevollmächtigt, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Sofern insgesamt nicht Kapitalanteile bei Anlegern in Höhe von 57,5 Mio. EUR platziert werden können, müsste der erforderliche Differenzbetrag auch in der Folgezeit finanziert werden. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist befugt, während der Platzierungsphase Darlehen in Höhe von bis zu 50,0 Mio. EUR aufzunehmen. Nach Schließung der Fondsgesellschaft ist die Geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt, Verträge zur Darlehensaufnahme in Höhe von bis zu 2,0 Mio. EUR abzuschließen. Sollte ein darüber hinausgehender Betrag erforderlich sein, könnten die Anleger gegebenenfalls eine höhere Fremdfinanzierung beschließen. Ob und gegebenenfalls

Risikohinweise.

zu welchen Konditionen eine solche Darlehensfinanzierung abgeschlossen werden kann, ist letztlich nicht vorhersehbar. Je höher eine etwaige Fremdfinanzierung ausfällt, umso höher sind die diesbezüglichen Fremdfinanzierungsrisiken.

Darlehenszinsen und Tilgungsraten sind auch dann zu leisten, wenn Auszahlungen aus dem Zielfonds ganz oder zum Teil ausbleiben oder entfallen. Sofern die Fondsgesellschaft nicht zur pflichtgemäßen Leistung des Kapitaldienstes in der Lage ist, ist eine Kündigung des Darlehens oder eine vorzeitige Rückforderung des Darlehensbetrags durch den Darlehensgeber nicht auszuschließen. Dies kann zum Ausbleiben von Auszahlungen an die Anleger sowie im ungünstigen Fall (gegebenenfalls Insolvenzfall) zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst 5 % Agio auf den Beteiligungsbetrag führen.

Zwischenfinanzierung

Die Anbieterin geht davon aus, dass die Fondsgesellschaft bereits während der Platzierungsphase einen oder mehrere Kapitalabrufe des Zielfonds bedienen muss. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt des oder der Kapitalabrufe durch den Zielfonds nicht genügend Kommanditkapital zur Verfügung steht, müssen die Kapitalabrufe teilweise oder in Gänze zwischenfinanziert werden. Die Höhe der in Anspruch zu nehmenden Zwischenfinanzierung richtet sich dabei nach der Höhe und dem Zeitpunkt der Kapitalabrufe des Zielfonds einerseits und der Höhe des bereits eingezahlten Kommanditkapitals andererseits. Die Rückführung der Zwischenfinanzierungskreditlinie erfolgt schrittweise durch die Einwerbung des Kommanditkapitals. Im Rahmen der Ergebnisprognose wurden Annahmen zum Verlauf der Eigenkapitalplatzierung der Fondsgesellschaft, den Kapitalabrufen und den mit der notwendigen Inanspruchnahme der Zwischenfinanzierung zusammenhängenden Kosten getroffen.

Die Fondsgesellschaft hat mit einer deutschen Großbank für die Zwischenfinanzierung der flexiblen Kapitalabrufe während der Platzierungsphase eine Zwischenfinanzierungskreditlinie in Höhe von 45,0 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2010 vereinbart. Der Kredit hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2009 und sieht für die Fondsgesellschaft (Kreditnehmer) eine Option zur einmaligen Verlängerung des Darlehensvertrags bis 31. Dezember 2010 vor. Für eine Inanspruchnahme des Kredits als Barkredit würde ein Zinssatz von 9 % p.a. berechnet. Für die Inanspruchnahme als Geldmarktkredit sind folgende Konditionen vereinbart: Euribor zuzüglich 0,95 % p.a. (für die entsprechende Laufzeit), zum Datum der Pros-

pektaufstellung 11. August 2009. Für die Bereitstellung der Kreditlinie hat die Fondsgesellschaft eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,3 % p.a. auf den jeweils nicht in Anspruch genommenen Betrag zu zahlen. Frühere Kapitalabrufe des Zielfonds, Platzierungsverzögerungen oder verspätete Einzahlungen durch Anleger im Vergleich zu den in der Ergebnisprognose getroffenen Annahmen führen zu höheren Zinsbelastungen, die zunächst aus den Kapitalrückflüssen des Zielfonds bedient werden müssen und folglich – da sie nicht für Auszahlungen zur Verfügung stehen – die Gesamtauszahlungen an den Anleger negativ beeinflussen. Zur Absicherung der Zwischenfinanzierung hat die IDEENKAPITAL AG gegenüber der darlehensgebenden Bank eine Bürgschaft in Höhe von 45,0 Mio. EUR übernommen. Sollte die Fondsgesellschaft ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nachkommen, kann sich die Bank an die IDEENKAPITAL AG wenden, die nach Aufforderung der Bank Zahlung zu leisten hat. In diesem Fall würde die IDEENKAPITAL AG im Rückgriff den Ausgleich des bei der Bank ausgeglichenen Darlehensbetrags gegenüber der Fondsgesellschaft geltend machen. Soweit die Fondsgesellschaft ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nachkommt und auch die Verpflichtungen aus der Bürgschaft der IDEENKAPITAL AG nicht gegenüber dem Kreditgeber erfüllt werden, kann es zur Kündigung des Darlehens und Fälligstellung der Rückzahlung des in Anspruch genommenen Kredits und zu Vollstreckungsmaßnahmen der Bank auch gegenüber der Fondsgesellschaft kommen. In den genannten Fällen wäre die im Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft genannte Investition (teilweise) unmöglich. Eine Rückabwicklung der Beteiligung von Anlegern ist im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen. Gegebenenfalls könnten die Gesellschafter die Beendigung und Liquidation der Fondsgesellschaft beschließen. Dabei könnte der auf den Anleger entfallende Liquidationserlös betragsmäßig erheblich unter seinem nebst 5 % Agio eingezahlten Beteiligungsbetrag liegen.

Der Kreditgeber der Zwischenfinanzierungskreditlinie ist darüber hinaus berechtigt, den Kreditvertrag ganz oder teilweise zu kündigen und die sofortige Rückzahlung von Kreditinanspruchnahmen zusammen mit aufgelaufenen Zinsen und anderen gemäß Kreditvertrag fälligen Beträgen zu fordern, wenn andere Personen oder Unternehmen als die derzeitigen Mehrheitsinhaber (an Kapitalanteilen und/oder Stimmrechten) die Mehrheit der Kapitalanteile und/oder Stimmrechte an den Bürgschaftsverpflichteten direkt oder mittelbar erwerben oder in anderer Weise die Kont-

Risikohinweise.

rolle über die Bürgschaftsverpflichteten erhalten. In diesem Falle müsste die Fondsgesellschaft sich um eine sofortige Anschlussfinanzierung bemühen.

Die Fondsgesellschaft würde bei einer verzögerten Einwerbung des Kommanditkapitals die Verlängerung der Zwischenfinanzierungskreditlinie anstreben oder eine Anschlussfinanzierung mit einem anderen Darlehensgeber.

Sofern mit dem Kreditgeber die Verlängerung der Zwischenfinanzierungskreditlinie oder mit einem anderen Darlehensgeber eine Anschlussfinanzierung nicht zeitnah und/oder nicht zu entsprechenden Konditionen vereinbart werden kann, könnte dies geringere oder ausbleibende Auszahlungen an den Anleger zur Folge haben. Wird keine Verlängerung der Zwischenfinanzierungskreditlinie oder Anschlussfinanzierung bei einem anderen Darlehensgeber zu vertretbaren Konditionen erreicht, könnten die Gesellschafter die Beendigung und Liquidation der Fondsgesellschaft beschließen. Dabei könnte der auf den Anleger entfallende Liquidationserlös betragsmäßig erheblich unter seinem nebst 5 % Agio eingezahlten Beteiligungsbetrag liegen.

Ein Verzug bei der Leistung von Einlagen in den Zielfonds hätte gegebenenfalls erhebliche negative Konsequenzen für die Auszahlungen an die Fondsgesellschaft und damit auch für den Anleger (Seite 21, Einlageverpflichtungen und Kapitalabrufe innerhalb des Zielfonds). Dieses Risiko würde sich verwirklichen, wenn die Fondsgesellschaft Kapitalabrufe des Zielfonds nicht aus dem eingeworbenen Kommanditkapital, der Zwischenfinanzierungskreditlinie und gegebenenfalls einer Anschlussfinanzierung bedienen kann.

Bonität und Vertragstreue von Vertragspartnern

Die Bonität von wichtigen Vertragspartnern des Zielfonds (zum Beispiel Verkäufer von Immobilien, Mieter) und der Fondsgesellschaft oder von Investoren des Zielfonds und seiner Objektgesellschaften kann sich verschlechtern bis hin zur Insolvenz, was in der Folge zu Einnahmefällen und/oder höheren Ausgaben des Zielfonds und der Fondsgesellschaft führen kann. Die zum Datum der Prospektaufstellung bestehende Finanzmarktkrise hat gezeigt, dass auch bei Banken und Versicherungen ein Insolvenzrisiko bestehen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass Darlehensgeber oder Versicherungen ihre Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft oder deren Vertragspartnern nicht erfüllen oder erfüllen können. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und das Beteiligungsergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

Dauer der Kapitalanlage, Auseinandersetzungsguthaben

Bis zum 31. Dezember 2025 ist eine ordentliche Kündigung der Gesellschaftsbeteiligung ausgeschlossen. Der Anleger kann während dieses Zeitraums lediglich aus wichtigem Grund kündigen (§ 21 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag) oder seine Beteiligung an einen etwaigen Kaufinteressenten gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags verkaufen. Es besteht jedoch kein Anspruch des Anlegers und keine Garantie, die Beteiligung kurzfristig veräußern zu können. Im Fall der Kündigung oder des Ausschlusses aus der Fondsgesellschaft hat der Anleger Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 22 Gesellschaftsvertrag. Das Auseinandersetzungsguthaben kann betragsmäßig erheblich unter dem nebst 5 % Agio eingezahlten Beteiligungsbetrag liegen.

Verkäuflichkeit, Beleihbarkeit

Immobilieninvestitionen, auch solche über Beteiligungsgesellschaften, sind „immobil“ und daher grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen. Jeder Anleger sollte sich daher vor der Beteiligung die Frage stellen, ob er seine Kapitaleinlage nicht eventuell kurzfristig wieder benötigt.

Eine Veräußerung der Beteiligung bedarf der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin (im Fall der Veräußerung des Kommanditanteils durch einen Kommanditisten) oder der Treuhandkommanditistin (im Fall der Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandverhältnis durch einen Treugeber), die diese gemäß den Bestimmungen in § 19 des Gesellschaftsvertrags beziehungsweise in § 5 des Treuhandvertrags aus wichtigem Grund verweigern dürfen.

Eine kurzfristige Veräußerung der Beteiligung ist gegebenenfalls schwierig. Erfahrungsgemäß lassen sich Anteile an geschlossenen Immobilienfonds am ehesten durch Vermittlung der Fondsverwaltungsgesellschaft oder über Zweitmarktbörsen verkaufen. Es besteht jedoch kein Anspruch des Anlegers und keine Garantie, Fondsanteile gegebenenfalls kurzfristig veräußern zu können. Damit besteht im Ergebnis das Risiko, dass die Anteile überhaupt nicht verkauft werden können oder nur zu einem Preis zu veräußern sind, der unterhalb des Wertes der anteiligen Beteiligung des Anlegers an den Vermögenswerten der Fondsgesellschaft liegt und/oder unterhalb des vom Anleger nebst 5 % Agio eingezahlten Beteiligungsbetrags.

Änderung der Beteiligungsquote des Anlegers

Beschließt eine Mehrheit der Anleger gemäß dem Gesellschaftsvertrag eine Kapitalerhöhung, hat der einzelne An-

Risikohinweise.

leger das Recht, aber nicht die Pflicht, an dieser Kapitalerhöhung teilzunehmen. Lehnt der Anleger eine Beteiligung an der Kapitalerhöhung ab, so hat er eine entsprechende Reduzierung seines prozentualen Beteiligungsverhältnisses hinzunehmen. Das prospektierte wirtschaftliche und steuerliche Ergebnis ändert sich für diesen Anleger entsprechend. Sofern durch die Kapitalerhöhung nicht entsprechend höhere Einnahmen generiert werden, hat dies zur Folge, dass sich, bezogen auf den geleisteten Beteiligungsbetrag des Anlegers, der Anteil des Anlegers an dem zu verteilenden Ergebnis der Fondsgesellschaft betragsmäßig reduziert („Risiko der Anteilsverwässerung“). Entsprechendes gilt, falls die Komplementärin das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft gemäß § 4 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft auf einen Betrag erhöht, der über das im Finanz- und Investitionsplan genannte Zielkapital von 57,5 Mio. EUR hinausgeht. Die Komplementärin ist zu einer Erhöhung des Gesellschaftskapitals auf bis zu 140,0 Mio. EUR und zur Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds in Höhe von bis zu 125,0 Mio. EUR ermächtigt und bevollmächtigt, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

Steuerliche Risiken

Das steuerliche Konzept des Beteiligungsangebots wurde auf der Grundlage der zum Datum der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage entwickelt. Eventuell während der Fondslaufzeit eintretende Änderungen der Rechtslage durch Änderungen des Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) zwischen Deutschland und dem jeweiligen Belegenheitsstaat der Investition des Hines Master-Fund beziehungsweise des HECF, Steuergesetzesänderungen, erstmalige oder geänderte Äußerungen der Finanzverwaltung und die Fortentwicklung der Rechtsprechung können dazu führen, dass eine andere steuerliche Bewertung in Deutschland und Luxemburg geboten ist.

Grundsätzlich ist es möglich, dass Finanzverwaltung und Rechtsprechung im Rahmen einer rechtlichen und steuerlichen Würdigung eine abweichende Auffassung vertreten und eventuell zum Nachteil des Anlegers entscheiden. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass die deutsche und die luxemburgische Finanzverwaltung im Veranlagungsverfahren beziehungsweise im Zuge einer späteren Prüfung eine andere als die hier geäußerte Rechtsauffassung zur steuerlichen Behandlung der Erträge vertreten. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse wird erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprü-

fung) in Deutschland entschieden. Dies könnte sich negativ auf die Auszahlungen nach Steuern der Anlage auswirken. Eine Haftung für den Eintritt der prognostizierten Ergebnisse wird nicht übernommen.

Ertragsteuerliche Risiken

Die Finanzverwaltung in Deutschland könnte die Auffassung vertreten, dass die Einkünfte der Anleger aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft als gewerbliche Einkünfte anzusehen sind. Die Einkünfte der Fondsgesellschaft unterlägen folglich der deutschen Gewerbesteuer, wobei die anteilige Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer des einzelnen Anlegers nicht zu einer vollständigen Kompensation der Gewerbesteuerbelastung führt. Zudem wären auch die Gewinne aus der Veräußerung beziehungsweise Rückgabe der Anteile an der Fondsgesellschaft für alle Anleger zum Regelsteuersatz voll steuerpflichtig, unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts oder der Haltedauer.

Konzeptionsgemäß erfolgt die Besteuerung der Einkünfte der Anleger aus dem Hines Master-Fund nach Maßgabe der Vorschriften des InvStG. Hierbei sollen die Pflichten zur Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 und 2 InvStG in der jeweiligen Fassung in Bezug auf den Hines Master-Fund einschließlich seiner Sub-Funds erfüllt werden. Sollten diese Publikationspflichten nicht erfüllt werden, würde eine pauschale „Strafbesteuerung“ der Anleger gemäß § 6 InvStG erfolgen. Eine solche Strafbesteuerung hätte zur Folge, dass die Vorschriften der §§ 2 und 4 InvStG nicht gelten würden und der einzelne Anleger sämtliche Auszahlungen, den Zwischengewinn nach § 1 Abs. 4 InvStG sowie 70% des Unterschiedsbetrags zwischen dem letzten und dem ersten festgesetzten Rücknahmepreis des Kalenderjahres, mindestens jedoch 6% des letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreises zu versteuern hätte.

Sofern der HECF nicht unter das InvStG fällt, weil er entweder die Voraussetzungen eines ausländischen Investmentvermögens nicht erfüllt oder die Anteile an dem HECF keine ausländischen Investmentanteile darstellen, könnten die Erträge des HECF unabhängig von einer Auszahlung an die Fondsgesellschaft beziehungsweise an die Anleger ganz oder teilweise auf Ebene der Anleger der Besteuerung unterliegen. In diesem Fall würde voraussichtlich eine Besteuerung der anteiligen Einkünfte mit dem individuellen Einkommensteuersatz des jeweiligen Anlegers zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kir-

Risikohinweise.

chensteuer erfolgen. Sofern gegebenenfalls entstehende Erklärungspflichten nicht erfüllt werden, können die zu versteuernden Einkünfte durch die Finanzverwaltung geschätzt werden.

Die Verwirklichung der vorgenannten ertragsteuerlichen Risiken kann zu einer erheblichen Verschlechterung des Nachsteuerergebnisses des Anlegers führen.

Allgemeine steuerliche Risiken

Das steuerliche und wirtschaftliche Konzept baut auf den rechtlichen und steuerlichen Rahmendaten auf, die zum Datum der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts gelten. Eine Änderung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen während der Fondslaufzeit ist nicht auszuschließen. Eine von den Prospektangaben abweichende Beurteilung durch die Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann sich negativ auf die Auszahlungen auswirken.

Französische und griechische Pauschalsteuer

In Frankreich und in Griechenland wird grundsätzlich jährlich eine pauschale Steuer in Höhe von 3% des Marktwertes einer Immobilie erhoben. Allerdings sehen die jeweiligen Regelungen in Frankreich und Griechenland diverse Befreiungen von dieser pauschalen Steuer vor, die konzeptionsgemäß in Anspruch genommen werden sollten. Sollten die für eine Befreiung erforderlichen Voraussetzungen, insbesondere bestimmte Erklärungspflichten, nicht erfüllt werden, so haftet die Fondsgesellschaft gegenüber dem Hines Master-Fund beziehungsweise dem HECF für etwaige Schäden oder Verluste, die infolge der Erhebung dieser Steuern entstehen, soweit diese auf die Beteiligung der Fondsgesellschaft beziehungsweise der Anleger an dem HECF zurückzuführen sind. Durch derartige Schadenersatzzahlungen würden sich die Ausgaben der Fondsgesellschaft erheblich erhöhen und das Beteiligungsergebnis der Anleger nachhaltig negativ beeinflussen.

Vertragsrisiko, Vertragserfüllungsrisiko, ausländisches Recht

Sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene des Zielfonds ist eine Vielzahl von Verträgen bereits abgeschlossen worden und werden auch in Zukunft noch abgeschlossen werden. In Bezug auf diese Verträge ist es möglich, dass diese in Gänze oder Teilen unwirksam, unvollständig, fehlerhaft und/oder unvorteilhaft sind oder werden. Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere wichtige Vertragspartner der Fondsgesellschaft oder des

Zielfonds oder Investoren des Zielfonds und seiner Objektgesellschaften ihre Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen nicht, nicht vollständig oder schlecht erfüllen und daraus der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern ein Schaden entsteht. Die Geltendmachung und Durchsetzung von etwaigen Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegen den Zielfonds, den Hines Master-Fund, die Hines-Verwaltungsgesellschaft und die Depotbank kann im Hinblick auf die Anwendung luxemburgischen Rechts unter Umständen schwieriger, langwieriger und teurer sein als in Deutschland. Dies gilt ebenso für die Geltendmachung von Ansprüchen aus sonstigen Verträgen, die luxemburgischem Recht oder dem Recht eines anderen Staates unterliegen. Die vorstehenden Risiken können negative Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft haben und in der Folge zu einer Reduzierung oder einem Ausbleiben von Auszahlungen der Fondsgesellschaft an den Anleger führen oder auch zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers.

Quellenangaben im Verkaufsprospekt

Die im Verkaufsprospekt getätigten Angaben beruhen zum Teil auf Unterlagen und Informationen Dritter. Diese wurden plausibilisiert, können aber dennoch für den Anleger nachteilige Fehler enthalten, da nicht auszuschließen ist, dass sie beispielsweise Aussagen enthalten, die auf falschen Grundannahmen oder objektiv falschen Schlüssen basieren. Unvollständige und/oder falsche Angaben können dazu führen, dass die aus solchen Angaben Dritter hergeleiteten Erwartungen nicht eintreffen. Darüber hinaus übernehmen die im Prospekt genannten Quellen keine Haftung für Verluste oder Schäden aus Entscheidungen und Handlungen, die im Vertrauen auf die darin enthaltenen Aussagen getätigt wurden. Dies kann negative Folgen für die Kapitalrückflüsse der Anleger haben.

Zusätzliche Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger

Das Beteiligungskonzept der Fondsgesellschaft geht davon aus, dass die Beteiligung nicht fremdfinanziert wird. Eine etwaige Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger birgt folgende Risiken: Darlehenszinsen und Tilgungsraten eines etwaigen Darlehens zur Anteilsfinanzierung sind vom Anleger auch dann zu leisten, wenn die Auszahlungen der Fondsgesellschaft geringer ausfallen sollten als angenommen sowie auch im Fall des Verlusts eines Teils oder der gesamten Kapitaleinlage. Hieraus kann sich eine Ge-

Risikohinweise.

fährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust des Beteiligungsbetrages und des Agios von 5 % auf den Beteiligungsbetrag hinaus ergeben.

Da die Auszahlungen in Euro erfolgen, kann es insbesondere negative Auswirkungen für den Anleger haben, wenn er seine Kapitaleinlage in Euro durch Kreditaufnahme in einer anderen Währung teilweise oder insgesamt finanzieren sollte (zum Beispiel in US-Dollar) und der Kurs des Euro in Zukunft gegenüber dieser Währung fällt.

Ein Anleger, der seine Beteiligung veräußert oder anderweitig überträgt, muss gegebenenfalls mit einer Prüfung der Gewinnerzielungsabsicht durch das jeweils zuständige Finanzamt rechnen. Nach deutschem Steuerrecht können Sonderwerbungskosten (zum Beispiel im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung der Kapitaleinlage) den Totalgewinn des jeweiligen Anlegers gefährden, was zu negativen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger führen kann.

Von der Fremdfinanzierung der Kapitaleinlage durch den Anleger ist aufgrund der oben genannten zusätzlichen Risiken abzuraten und sie wird von der Fondsgeschäftsführung nicht unterstützt.

Widerruf von Beteiligungen, Regulierungsvorschriften

Grundsätzlich steht jedem Anleger das Recht zu, unter den gesetzlichen Voraussetzungen seine Beitrittserklärung zu widerrufen. Es besteht das Risiko, dass zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere durch Gerichte oder aufgrund dann gefestigter Rechtsprechung – festgestellt wird, dass die Widerrufsbelehrung (und/oder die Verbraucherinformation) nicht oder nicht in erforderlichem Umfang den gesetzlichen Anforderungen genügt und/oder nicht wirksam erfolgt ist und dadurch bedingt das gesetzliche Widerrufsrecht der betreffenden Anleger – auch nach sehr langer Zeit – noch nicht erloschen ist. Insofern ist es möglich, dass einzelne oder mehrere Anleger zu einem späteren Zeitpunkt, auch nach Abschluss der Platzierung des Gesellschaftskapitals, den Widerruf ihrer Beteiligung wirksam erklären. In diesem Fall wäre die Fondsgesellschaft verpflichtet, dem widerrufenden Anleger die geleistete Zahlung zum Teil oder vollständig zu erstatten (Beteiligungsbetrag zuzüglich 5 % Agio). Spätere Widerrufe können daher deutliche Auswirkungen auf die für Auszahlungen an die Anleger zur Verfügung stehende Liquidität haben. Es ist möglich, dass in einem solchen Fall die Auszahlungen an die Anleger reduziert oder ausgesetzt werden müssen und/oder die Fondsgesellschaft ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht mehr in

voller Höhe nachkommen kann. Auch eine Insolvenz der Fondsgesellschaft kann in einem solchen Fall eintreten. Für die in der Fondsgesellschaft verbleibenden Anleger kann dies letztendlich den Totalverlust des Beteiligungsbetrags zuzüglich des Agios von 5 % auf den Beteiligungsbetrag bedeuten.

Zum Datum der Prospektaufstellung werden, insbesondere auch infolge der weltweiten Wirtschafts- und Finanzmarktkrise, eine Vielzahl von Regulierungsvorschriften für Finanzprodukte diskutiert. Soweit zukünftige Rechtsvorschriften den Bereich der geschlossenen Immobilienfonds betreffen, können daraus resultierende Pflichten das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und das Beteiligungsergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

Nichterreichung des Mindestkapitals

Zur Finanzierung von Kapitalabrufen des Zielfonds aus der bereits bestehenden Einlageverpflichtung der Fondsgesellschaft bei dem Zielfonds von 50 Mio. EUR (zuzüglich Beitrittsgebühr von 250.000 EUR) und der Zahlung von Vermittlungsgebühren für die Einwerbung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft benötigt die Fondsgesellschaft gemäß Fondskalkulation ein Mindestkapital von 52.786.000 EUR. Es besteht das Risiko, dass zukünftig das Mindestkapital letztlich nicht platziert werden kann und kein ausreichendes Fremdkapital zur Verfügung steht (beispielsweise weil nach Auslaufen der bestehenden Zwischenfinanzierung keine ausreichende Fremdfinanzierung zu erreichen ist). Eine Rückabwicklung der Beteiligung von Anlegern ist im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen. Gegebenenfalls könnten die Gesellschafter die Beendigung und Liquidation der Fondsgesellschaft beschließen. Dabei könnte der auf den Anleger entfallende Liquidationserlös betragsmäßig erheblich unter seinem nebst 5 % Agio eingezahlten Beteiligungsbetrag liegen.

Kumulation von Risiken

Die vorstehenden Erläuterungen beschreiben die wesentlichen einzelnen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbunden sind. Die beschriebenen Risikofaktoren können nicht nur einzeln, sondern auch gemeinsam auftreten. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der einzelnen Auswirkungen hinaus verstärken.

Aus Sicht der Anbieterin bestehen zum Datum der Prospektaufstellung neben den oben aufgeführten Risiken keine weiteren wesentlichen Risiken.

Investitionsmarkt Europa.

Investitionsfokus Europa

Europa verfügt über die erforderlichen Voraussetzungen für langfristig erfolgreiche Immobilieninvestitionen: Dies sind stabile wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen.

Die IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG („Fondsgesellschaft“) beteiligt sich an dem Hines Pan-European Core Fund („HECF“ oder „Zielfonds“). Zielmärkte des HECF sind die Staaten der Europäischen Union, (EU), EU-Beitrittskandidaten sowie Norwegen, Russland und die Schweiz. Der Investitionsschwerpunkt soll auf den Ländern Frankreich, Deutschland, Italien, Spanien und Großbritannien liegen, in denen gemäß den Investitionskriterien des HECF nach Ablauf von vier Jahren seit dem ersten Closing (siehe Glossar, Seite 134), also ab dem 2. Juni 2010, mindestens 50% des kumulierten Bruttovermögenswerts des HECF investiert sein sollen.

Aus der am 25. März 1957 gegründeten europäischen Wirtschaftsgemeinschaft ist die heute größte Volkswirtschaft der Welt entstanden. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der EU ist höher als das der USA und Japan (Tabelle 1).

Mit einer Gesamtbevölkerung von 493 Millionen Einwohnern in 27 Staaten¹⁾ leben in der Europäischen Union mehr Menschen als in den Ländern der beiden Wirtschaftskonkurrenten USA und Japan zusammen (USA: 302 Mio.; Japan: 127,8 Mio.)²⁾.

Der Lebensstandard in Europa hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Während 1992 das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in den sechs Gründungsländern der Europäischen Union im Durchschnitt bei 25.963 USD lag, hat es sich in den vergangenen 16 Jahren mit 56.985 USD verdoppelt.³⁾

Tabelle 1: Vergleich des nominalen Bruttoinlandsprodukts von 2008

Rang	Land/Region	BIP in Mrd. USD
1	Europäische Union (EU-27)	18.394,1
2	USA	14.264,6
3	Japan	4.923,8
4	China	4.401,6
5	Russland	1.676,6

Quelle: IMF – World Economic Outlook Database, April 2009

Der Euro hat sich als Gemeinschaftswährung in den vergangenen Jahren als weltweite Leitwährung neben dem US-Dollar etabliert und an Einfluss gewonnen.

Die Europäische Union

Mit insgesamt 27 Staaten und einer Bevölkerung von rund einer halben Milliarde Menschen zählt die Europäische Union zu den weltweit wichtigsten wirtschaftlichen Leistungszentren.⁴⁾ Mitglied der Europäischen Union können nur Staaten werden, die die Freiheit und Menschenrechte achten sowie Demokratie und Rechtsstaatlichkeit garantieren. Zudem müssen die staatlichen Institutionen stabil sein. Die Marktwirtschaft muss so funktionieren, dass sie dem Wettbewerbsdruck und den Marktkräften innerhalb der Europäischen Union standhält. Diese hohen Anforderungen gelten auch für neue Beitrittsländer und sollen die Stabilität der EU sichern. Die neuen EU-Mitgliedsstaaten müssen daher sämtliche rechtlichen Normen der Europäischen Union akzeptieren und sich mit deren politischen Zielen sowie mit den Grundsätzen der Wirtschafts- und Währungsunion einverstanden zeigen.

Die Länder Europas profitieren von einem gemeinsamen Binnenmarkt. Dieser ist frei für den Verkehr von Personen, Waren, Dienstleistungen und Kapital. Praktisch gesehen bedeutet dies für die EU-Bürger, dass sie in der gesamten EU leben, studieren, arbeiten und ihren Geschäften nachgehen können. Die Mitgliedsstaaten der EU bieten für Immobilieninvestitionen eine hohe Rechtssicherheit über Ländergrenzen hinweg. Verträge und Eigentumsrechte können in allen Ländern der Europäischen Union durchgesetzt werden. Ein immenser Vorteil Europas ist die Gemeinschaftswährung. Der Euro ist neben dem US-Dollar das wichtigste Zahlungsmittel im Weltwährungssystem und löst den US-Dollar zunehmend als Leitwährung ab. Er wird von der Europäischen Zentralbank (EZB) in Frankfurt am Main kontrolliert und wurde als gemeinsame offizielle Währung in 22 europäischen Staaten in Umlauf gebracht. 16 dieser Staaten gehören der EU an und besitzen einen festen Umrechnungskurs zum Euro oder haben ihre Währung an den Euro gekoppelt. Bis auf Großbritannien ist der Euro in den Schwerpunktinvestitionsländern des Zielfonds die gültige Währung. Währungsschwankungen sind damit auf den Anteil des Portfolios in britischen Pfund (GBP) beschränkt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Neben der rechtlichen Stabilität ist die wirtschaftliche Stabilität ein weiterer wichtiger Impulsgeber für die europäischen Immobilienmärkte, die allerdings auch von den gegenwärtigen weltweiten Entwicklungen betroffen sind. Die seit dem Herbst 2008 andauernde Finanz- und Wirtschaftskrise hat aufgrund der internationalen Verflechtun-

¹⁾ Quelle: Website der EU – www.europa.eu
²⁾ Quelle: DEGI Global Outlook, Immobilieninvestments 2008/2009.
³⁾ Ab 2008 handelt es sich um prognostizierte Werte.
⁴⁾ Quelle: Website der EU – www.europa.eu

Investitionsmarkt Europa.

gen der Kapitalströme auch Europa erreicht. Der globale wirtschaftliche Abschwung und stark eingebrochene Handelsströme haben dazu geführt, dass in der Eurozone die Auslandsnachfrage nach Gütern und Dienstleistungen signifikant zurückgegangen ist. Das BIP-Wachstum sank in der gesamten europäischen Union im Jahr 2008 auf 1,1 %. ¹⁾ Vom Rückgang des BIP-Wachstums im Jahr 2008 sind alle großen Wirtschaftsnationen in Europa wie Deutschland, Frankreich und Großbritannien betroffen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den stark zurückgegangenen Konsum- und Investitionsausgaben im Jahr 2008 wider. Die negativen wirtschaftlichen Entwicklungen sowie die weltweit anhaltende Finanzkrise haben insbesondere das europäische Bankensystem hart getroffen. Viele nationale und internationale Banken mussten Staatshilfen in Anspruch nehmen. Im Zuge dessen verschärften Banken ihre Kreditpolitik, sodass eine Vielzahl von Investitionsvorhaben in ganz Europa zum Teil verschoben oder sogar gestrichen wurde. ²⁾ Diese Entwicklungen spiegeln sich nunmehr auch in den Aussichten für die Realwirtschaft wider, was zu deutlichen Korrekturen der teilweise überhitzten Immobilienpreise, etwa in Großbritannien oder Spanien, geführt hat. In fast allen europäischen Städten werden aktuell steigende Leerstandsraten verzeichnet.

Um die negativen Entwicklungen auf den Kapitalmärkten und die daraus resultierenden realwirtschaftlichen Folgen aufzufangen, haben zahlreiche europäische Staaten Hilfsprogramme für den Finanzsektor ins Leben gerufen. Konjunkturprogramme sollen weitere negative Einflüsse auf die Realwirtschaft minimieren. Insgesamt 400 Mrd. EUR – dies entspricht rund 2,2% des EU-BIP – stellen die 27 EU-Staaten dafür zur Verfügung. Die Prognosen der Europäischen Kommission deuten auf eine Erholung der Märkte und die Rückkehr des gewohnten konjunkturellen Zyklus hin. ³⁾

Die EZB unterstützt die Vorhaben der EU-Staaten mit ihrer Politik niedriger Leitzinsen. Es wird erwartet, dass der aktuell geltende Leitzins in Höhe von 1,0% zumindest beibehalten, wenn nicht sogar weiter reduziert wird. ⁴⁾ Weitere steuerliche Anreize und eine vorübergehende Aussetzung der 3%-Grenze für Staatsdefizite sollen gute Rahmenbedingungen schaffen, um kurzfristig Wachstumsanreize für die europäische Wirtschaft zu schaffen. ⁵⁾

Langfristig betrachtet sollte Europa nach wie vor eine der stabilsten Wirtschaftsregionen der Welt darstellen. Einen wesentlichen Anteil an dieser Entwicklung haben insbesondere die bevölkerungsreichen Mitgliedsstaaten, neben Deutschland auch Frankreich, Spanien, Italien und Großbritannien. Nahezu drei Viertel des Bruttoinlandsprodukts der

EU werden in diesen fünf Ländern erwirtschaftet, der Rest teilt sich auf die übrigen Mitgliedsstaaten auf (Tabelle 2). Die Investitionskriterien des Zielfonds berücksichtigen dies. Der Investitionsschwerpunkt des HECF soll gemäß den Investitionskriterien auf den Ländern Frankreich, Deutschland, Italien, Spanien und Großbritannien liegen, in denen nach Ablauf von vier Jahren seit dem ersten Closing (siehe Glossar, Seite 134), also ab dem 2. Juni 2010, mindestens 50% des kumulierten Bruttovermögenswerts des HECF investiert sein sollen. Alle bisherigen Immobilieninvestitionen des HECF wurden in diesen Ländern getätigt.

Tabelle 2: Anteil am nominalen BIP der bevölkerungsreichsten Mitgliedsstaaten im Jahr 2008

Land	BIP in Mrd. USD	Anteil am gemeinsamen BIP der EU-27
Deutschland	3.667,9	19,9%
Frankreich	2.865,7	15,6%
Großbritannien	2.674,1	14,5%
Italien	2.313,9	12,6%
Spanien	1.611,8	8,8%

Quelle: IMF – World Economic Outlook, April 2009

Die Einschätzungen der EZB und des IWF (Stand März 2009) gehen von einem Rückgang der europäischen Wirtschaft um 3,2 bis 2,2% im laufenden Jahr aus. Nach dem Erreichen des erwarteten Tiefpunkts Mitte 2009 wird ab 2010 mit einer Erholung gerechnet. Für 2010 liegt die Schätzung für die Entwicklung der europäischen Wirtschaft zwischen –0,7 und einem Plus von 0,7%. ⁶⁾

Ein weiterer wichtiger Vorteil der EU ist die hohe Beschäftigungsquote. So ist die Arbeitslosenquote in der EU seit Jahren rückläufig. Zuletzt ist sie von 8,9% im Jahr 2005 auf 7,1% im Jahr 2007 gefallen. Die weltweite Wirtschaftskrise hat sich allerdings seither auch in der Eurozone bemerkbar gemacht und ließ die Arbeitslosenquote des Euroraums gegen den langfristigen Trend wieder ansteigen. Da der Arbeitsmarkt immer zeitverzögert reagiert, bleibt die Entwicklung 2009 und 2010 abzuwarten.

Die durchschnittliche Inflationsrate des europäischen Wirtschaftsraums hat sich in den letzten fünf Jahren in einer Bandbreite von 1,5% bis 3,2% bewegt. Da die EU-Beitrittskandidaten schon vor ihrem Eintritt in die europäische Wirtschaftsgemeinschaft bestimmte Inflationskriterien erfüllen müssen, haben sich die Inflationsdifferenzen zwischen den Mitgliedsstaaten verringert. Als Folge der weltweiten Wirt-

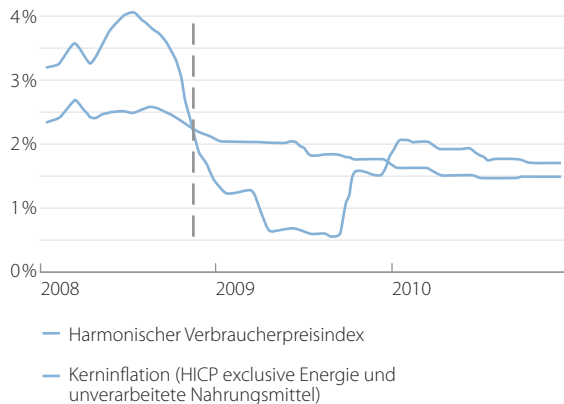
¹⁾ OECD Economic Outlook, Interim Report, March 2009
²⁾ IHS Global Insight
³⁾ Europäische Kommission – Interim Forecast January 2009
⁴⁾ World Economic Outlook, April 2009

⁵⁾ IHS Global Insight
⁶⁾ IHS Global Insight

Investitionsmarkt Europa.

schaftskrise und des drastischen Verfalls der Rohstoffpreise rechnet die Europäische Kommission in den kommenden Jahren jedoch mit einer Inflationsrate am unteren Ende der oben erwähnten Bandbreite.¹⁾

Harmonischer Verbraucherpreisindex im Euro-Land und Kerninflation (Prognose)



Quelle: Europäische Kommission – Interim Forecast January 2009

Alles in allem hat sich die europäische Wirtschaft in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat jedoch dazu geführt, dass der Wachstumskurs der letzten Jahre drastisch gebremst wurde. Ein Ende der rezessiven Phase wird derzeit frühestens im Verlauf des Jahres 2010 erwartet. Die langfristigen Rahmenbedingungen für zukünftiges Wachstum sind jedoch weiterhin intakt.

Der europäische Immobilienmarkt

Der europäische Markt für Büroimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die wirtschaftliche Entfaltung Europas, aber auch die ausgezeichneten Rahmenbedingungen haben zu einem stetig steigenden Investitionsvolumen geführt. Im Vergleich zum Jahr 2000 wurde im Jahr 2007 mit insgesamt mehr als 250 Mrd. EUR fast das Vierfache in europäische Immobilien investiert. Insbesondere Großbritannien, Deutschland und Frankreich waren die Zielmärkte der Immobilieninvestoren. Zwei Drittel der europäischen Gesamtinvestitionen erfolgten in diesen Märkten, in Deutschland allein 53,3 Mrd. EUR. Grund für das Interesse der Immobilieninvestoren sind die Renditen, die sich hier in den letzten Jahren erwirtschaften ließen. Europäische Immobilien haben sich in den letzten Jahren gegenüber Aktien und Anleihen als eigenständige Anlageklasse etabliert. Gerade in Zeiten verunsicherter Kapitalmärkte erfreuen sich Sachwerte wie Immobilien besonderer Beliebtheit.

Auch wenn die Dynamik am europäischen Immobilienmarkt in der ersten Jahreshälfte 2008 an Schwung verloren hat, war die Entwicklung insgesamt jedoch weiterhin positiv. Deutlicher waren die Auswirkungen der Krise in der zweiten Jahreshälfte zu spüren. Das Investitionsvolumen ist merklich zurückgegangen und in Teilmärkten wie Großbritannien und Spanien kam es zu teils beträchtlichen Preiskorrekturen von 25 % und mehr. Die nachlassende Investitionstätigkeit ist primär auf die zunehmende Zurückhaltung der Banken bei der Kreditvergabe zurückzuführen. Hierfür sind angesichts der internationalen Finanzkrise vorwiegend die gestiegene Risikoaversion sowie fehlende Refinanzierungsmöglichkeiten verantwortlich. Banken sehen sich aktuell zudem signifikanten Abschreibungen gegenübergestellt. Deshalb haben sich auch die Finanzierungskosten (Zinsen + Marge) trotz sinkender Leitzinsen deutlich erhöht. Dadurch haben sich wiederum die Rahmenbedingungen für stark fremdkapitalorientierte Investoren entsprechend verschlechtert. Folglich haben sich Wettbewerb, Nachfrage und somit auch die Preise in den vergangenen Monaten stark rückläufig entwickelt.

Das Angebot an neuer Bürofläche wird bis 2011 in Europa stark rückläufig prognostiziert und von rund 1,7 % auf unter 0,5 % sinken. Dies geht einher mit den rückläufigen Investitionstätigkeiten. Diese Entwicklung wirkt sich langfristig positiv auf die Mieten aus, bei denen langfristig ein Anstieg erwartet wird.

Auch der Arbeitsmarkt lieferte in den vergangenen Jahren positive Impulse für die Immobilienmärkte. Das Beschäftigungswachstum innerhalb der EU ließ die Nachfrage nach Büroimmobilien steigen. Insgesamt wurden im Jahr 2007 14 Mio. m² Bürofläche vermietet, 7 % mehr als im Vorjahr. Aufgrund der hohen Nettoabsorption an Büroflächen konnte eine weiter sinkende Leerstandsrate verzeichnet werden. Bezogen auf Europa reduzierte sich der Leerstand der Büroimmobilien zum Ende des Jahres 2007 im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 % auf 7,3 %.

Einhergehend mit der Verknappung der verfügbaren Mietfläche sind die Mieten gestiegen. So lag das durchschnittliche Mietwachstum der großen europäischen Metropolen 2007 bei über 12,5 %.²⁾ Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat sich dieser Trend 2008 nicht fortsetzen können. Wie CB Richard Ellis in seinem Marktüberblick des Gesamtmarktes der EU-27-Länder für 2008 ermittelt, stiegen die Leerstandsraten bei europäischen Büroimmobilien von lediglich 6,7 % im ersten Quartal 2008 auf 7,5 % zum Jahresende 2008 an. Die zurückgehende Nachfrage nach

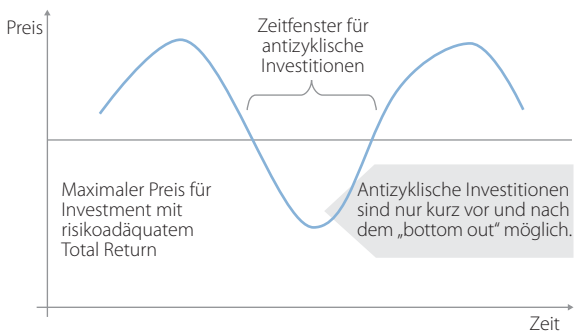
¹⁾ Quelle: Europäische Kommission – Interim Forecast January 2009

²⁾ Quelle: DEGI – Global Outlook – Immobilieninvestments 2008/2009

Investitionsmarkt Europa.

Büroraum wirkte sich auch auf die Büromieten aus, die bezogen auf das Gesamtjahr 2008 lediglich um 0,5 % anstiegen. Dabei fielen die regionalen Entwicklungen sehr unterschiedlich aus: Das Londoner West End als Finanzstandort wurde mit einem Rückgang um 19% deutlich stärker beeinflusst als etwa die deutschen Metropolen Hamburg und München, wo sich die Mietpreise weitgehend stabil entwickelten. Für eigenkapitalstarke Investoren, die weniger abhängig von der Kreditvergabe der Banken sind, ergeben sich aufgrund der beschriebenen Entwicklungen attraktive Kaufgelegenheiten für Immobilien. Sie nutzen den vorübergehenden Abschwung, um antizyklisch zu investieren. Schon jetzt haben die Immobilienpreise in vielen europäischen Metropolen in der Langfristbetrachtung ein durchaus interessantes Niveau erreicht.

Zeitfenster für antizyklische Investitionen ¹⁾



Regelmäßige Studien und Umfragen bestätigen die Beliebtheit europäischer Metropolen bei Immobilieninvestoren. Auch bei internationalen Rankings landen europäische Städte immer häufiger unter den Top-Standorten. Hierbei spielen die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Märkte für Investoren eine bedeutende Rolle. Angesichts der aktuellen Entwicklungen an den Kapitalmärkten und des Vertrauensverlusts der Marktteilnehmer ist sogar davon auszugehen, dass diese Faktoren bei der Investitionsentscheidung zukünftig, beispielsweise gegenüber Renditekriterien, eine stärkere Gewichtung erfahren werden. Das Beteiligungsangebot, das ausschließlich in europäische Immobilien gemäß den auf Seite 45 dargestellten Investitionskriterien investiert, sollte dem Anleger demnach auch in wirtschaftlich turbulenten Zeiten die Vorteile einer sachwertunterlegten Anlage bieten.

Europas Top-Ten-Märkte

Rangfolge der Städte nach erwarteter Rendite der Immobilieninvestition, Durchschnittsnote auf einer Skala von 1 („katastrophal“) bis 9 („hervorragend“)

Rang	Stadt	Rang 2008	Bewertung
1	München	4	5,51
2	Hamburg	3	5,41
3	Istanbul	2	5,38
4	Zürich	17	5,17
5	London	15	5,13
6	Moskau	1	5,02
7	Helsinki	10	4,98
8	Paris	5	4,98
9	Berlin	9	4,93
10	Frankfurt	7	4,93

Quelle: PricewaterhouseCoopers, Emerging Trends in Real Estate Europe 2009

Nach Einschätzungen von LaSalle Investment Management, einem der weltweit führenden Investmentmanager, wird die Talsohle bei den Immobilienmärkten in Westeuropa voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2009, in Mittel- und Osteuropa im ersten Halbjahr 2010 durchschritten sein. Angesichts der stark unter Druck geratenen Preise erwartet LaSalle weiter, dass kaum ein Marktteilnehmer sich das Erholungspotenzial an den Märkten entgehen lassen wird: „Dieses Jahr werden Gelegenheiten auftauchen zu Preisen, wie es sie schon lange nicht mehr gegeben hat. Die großen Investmentmärkte in Westeuropa, wo sich die Preisberichtigung am schnellsten vollzieht, werden dabei am stärksten im Fokus der Investorengemeinde stehen.“ Und weiter: „In London gehen die Preisberichtigungen weiter. Das erklärt das starke Interesse der internationalen Investoren. Die britische Metropole bietet langfristige, sichere Erträge zu Renditen, wie es sie seit geraumer Zeit nicht mehr gab. Paris ist den Turbulenzen auf den Finanzmärkten weniger ausgesetzt als London und hat eine breite Mieterbasis, die preiswerte, qualitativ hochwertige Flächen sucht. München ist ein stabiler Markt mit geringer Volatilität und einem niedrigeren Mietpreinsniveau als andere europäische Schlüsselmärkte. Auch wenn Mittel- und Osteuropa gegen wirtschaftliche Risiken nicht immun ist, ist die Region seit einigen Jahren als Outsourcing-Standort erfolgreich, wodurch sie sich in den nächsten Jahren in einer durchaus soliden Position befindet.“²⁾

Degi Research geht in der aktuellen Studie 2009 davon aus, dass der Markt 2009 von eigenkapitalstarken Investoren geprägt wird. Ebenso werden eine schrittweise Erholung der Märkte bereits im laufenden Jahr und mittelfristig – bezogen auf einen Fünf-Jahres-Zeitraum – zudem erneut signifikante Preisanstiege erwartet. Dies nicht zuletzt deshalb, weil nur ein geringes Neubauvolumen erwartet wird.

¹⁾ Quelle: DEGI – Global Outlook – Immobilieninvestments 2008/2009

²⁾ Quellen: LaSalle/FAZ; Degi Research Immobilien Fokus, 2009

IDEENKAPITAL-Gruppe.

IDEENKAPITAL

Die Fondsanbieterin, die IDEENKAPITAL Financial Engineering AG, ist ein auf die Entwicklung geschlossener Anlageprodukte für Privatanleger spezialisiertes Unternehmen der IDEENKAPITAL-Gruppe.

Zum Produktportfolio der 1994 gegründeten IDEENKAPITAL-Gruppe gehören geschlossene Kapitalanlagen wie deutsche, europäische, australische und amerikanische Immobilienfonds mit den Fondsnamen Validia, ProVictor, US Professional Portfolio Invest, IK Australia Core+, die Mediastream-Medienfonds, Kommunalfonds, die Navalía-Schiffsbeteiligungen und die Lebensversicherungsfonds der Prorendita-Reihe. Bis heute vertrauen Anleger mit mehr als 73.000 Beteiligungen und einem investierten Eigenkapital von rund 2,8 Mrd. EUR den 47 Fonds der IDEENKAPITAL.

Im Bereich der Immobilienfonds wurden bislang 23 Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von insgesamt rund 1,4 Mrd. EUR platziert. Im Fokus der Immobilienfonds standen in den vergangenen Jahren im Wesentlichen Bürogebäude, die höchsten Qualitätsansprüchen genügen (Class-A-Immobilien) und sich in bevorzugten Innenstadtlagen befinden.

Die IDEENKAPITAL-Gruppe hat bereits mehrfach Blind-Pool-Fonds initiiert, die in Zielfonds des US-amerikanischen Immobilienmanagers Hines investierten. Hierbei handelte es sich bisher jedoch ausschließlich um US-Immobilienfonds. Das vorliegende Beteiligungsangebot mit dem Investitionsfokus Europa ist das erste Produkt der IDEENKAPITAL für diese Region in der Zusammenarbeit mit Hines. Es wird mit einer anderen steuerlichen und gesellschaftsrechtlichen Struktur als die bisherigen US-Immobilienfonds realisiert. Ähnliche Kapitalanlagen aus der Vergangenheit, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen nicht vor. Dementsprechend ist für das vorliegende Produkt keine Leistungsbilanz ähnlicher Vorgängerprodukte vorhanden. Auszüge aus der Leistungsbilanz der IDEENKAPITAL-Gruppe mit den Ergebnissen der weiteren Fonds sind im Kapitel „Leistungsbilanz“ (Seite 132) abgebildet. Die vollständige Leistungsbilanz ist unter www.ideenkaptal.de abrufbar.

Auch in Zukunft wird die IDEENKAPITAL ihrem Namen gerecht werden. Mit der Verbindung von Ideen, Kapital und Innovationsbereitschaft werden neue Märkte und Produktsegmente erschlossen. Hierbei wird das Handeln von zwei Grundsätzen geprägt: von zukunftsorientierter Kreativität und traditionellen Werten. Als Unternehmen der ERGO Ver-

sicherungsgruppe verfügt IDEENKAPITAL über ein exzellentes internationales Netzwerk im institutionellen Sektor, was zur Realisierung der gesteckten Ziele oftmals unerlässlich ist. Beispiele hierfür sind auch die Kooperation mit Hines und das Beteiligungsangebot IDEENKAPITAL Metropolen Europa.



Birmingham, Cadbury Distribution Center

Hines.

Hines (Asset Management)

Als Immobilieninvestmentmanager der bereits erworbenen und zukünftigen Gebäude des Zielfonds ist die Hines-Gruppe ein maßgeblicher Partner der Fondsgesellschaft.

Hines ist ein internationales, privat geführtes Immobilienunternehmen, das in den vergangenen 50 Jahren mehr als 1.000 Immobilien mit einer Gesamtfläche von über 40 Mio. m² entwickelt, gebaut beziehungsweise erworben und zum Teil inzwischen auch wieder erfolgreich veräußert hat.

Bei zahlreichen so genannten Landmark Buildings hat Hines mit international anerkannten Architekten wie Philip Johnson, Cesar Pelli und Frank O. Gehry zusammengearbeitet. Die Skylines vieler Städte in den USA wurden so durch die zahlreichen Projekte von Hines entscheidend geprägt.

Jedoch wurden nicht nur Bürogebäude und Einkaufszentren durch Hines realisiert. 2007 wurde ein von Hines entwickeltes Apartmenthaus in Soho, einem Bezirk von Manhattan, New York, fertig gestellt, das über 13 Stockwerke Platz für 40 Luxus-Apartments bietet. Darüber hinaus entwickelt Hines auch Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und Lagerflächen.

Die Kompetenz und Erfahrung der Hines-Gruppe ist ein wesentlicher Faktor dafür, inwieweit die Investitionen in die Zielfonds für die Fondsgesellschaft und die institutionellen Investoren der Zielfonds ein Erfolg werden.

Institutionelle Anleger wählen und wählen Hines als Partner und Investmentmanager für ihre Investitionen. So legte Hines für die öffentliche Pensionskasse California Public Employees Retirement System (CalPERS) ein Immobilienportfolio mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 3 Mrd. USD auf. Weitere Fonds wurden mit anderen großen institutionellen Partnern konzipiert. Bis heute hat Hines insgesamt 27 Fonds mit einem Eigenkapital in Höhe von mehr als 15 Mrd. USD aufgelegt. Über die Jahre hat Hines 867 Objekte entwickelt oder erworben und darüber hinaus im Auftrag anderer 114 Projekte entwickelt und 137 Gebäude verwaltet.

Mit einem verwalteten Vermögen in Höhe von etwa 19,9 Mrd. USD gehört Hines zu den größten Immobilienunternehmen der Welt. Neben 68 Niederlassungen in den USA unterhält Hines in 16 Ländern Büros, unter anderem in Mexiko, Russland, Brasilien, Argentinien, China, Indien, Kanada und in zwölf europäischen Metropolen. Insgesamt beschäftigt Hines heute weltweit mehr als 3.750 Mitarbeiter, davon circa 290 in Europa, die unter anderem an den Standorten London, Berlin, München, Paris, Madrid, Mailand, Luxemburg arbeiten.

Durch eine enge Abstimmung zwischen den regionalen Standorten und der Unternehmenszentrale in Houston

profitieren die einzelnen Büros in Europa von den internationalen Erfahrungen der gesamten Hines-Gruppe. Dies ist insbesondere bei der Beschaffung, der Vermietung und der Vermarktung der Gebäude von großem Vorteil.

Aber auch gerade bei der Renovierung beziehungsweise der Sanierung von Bestandsobjekten ist der Zugriff auf die Erfahrung bei der Verwendung neuester Bautechnologien und Materialien von großer Bedeutung. Mit dem umfassenden Know-how der Hines-Gruppe kann die für das Fondsmanagement zuständige Hines-Verwaltungsgesellschaft (Seite 134, Glossar) auf interne Ressourcen zugreifen, was für die ständige Erhaltung der Qualität der Gebäude von HECF von großem Nutzen ist.

Auch in Deutschland hat Hines namhafte Objekte entwickelt, wie zum Beispiel in Berlin das Gebäude der DZ Bank am Pariser Platz, das Ensemble Upper East Side Unter den Linden, das Rosmarin Karree, an der Friedrichstraße oder den Hofgarten am Gendarmenmarkt mit dem Regent-Hotel. In Frankfurt wurden der Main Tower und in Düsseldorf das Benrather Karree errichtet. Auch in München ist Hines sehr aktiv. So wurden in den vergangenen Jahren das Karolinen Karree im Zentrum Münchens sowie das Uptown München (das höchste Gebäude der Stadt) gebaut, dessen Campus-Gebäude E Bestandteil des Zielfondsportfolios des HECF ist. Weitere Projekte in Deutschland befinden sich in der Entwicklung.

Das Unternehmen erhielt bereits eine Vielzahl von Auszeichnungen durch Regierungsstellen, Medien und private Institutionen. Besonders herauszustellen ist die Auszeichnung zahlreicher Hines-Immobilien mit dem Label ENERGY STAR. Inzwischen erhielten bereits über 130 Gebäude diese Auszeichnung. Der ENERGY STAR ist eine Initiative der amerikanischen Umweltbehörde (EPA). Infolge dieses wirtschaftlichen Umgangs mit den Ressourcen liegt der Energieverbrauch der von Hines verwalteten Immobilien mit ENERGY-Star-Klassifizierung um circa 37,8% unter dem Durchschnitt aller nichtöffentlichen Bürogebäude in den USA.

Hines: europäische Immobilien- und Fondsmanagementexpertise

Hines ist seit 1991 in Europa als Entwickler anspruchsvoller Immobilienprojekte aktiv. Seit 2002 kommen der Aufbau und das Management ganzer Immobilienfonds hinzu. Insgesamt kann Hines bislang auf 70 Projekte in Europa blicken: Hierzu zählen Akquisitionen, fertig gestellte Entwicklungen, Objekte, die sich im Bau befinden, sowie Projekte, die noch in der Entwicklungsphase stecken. Diese entsprechen zusammen einer Mietfläche von rund 2,1 Mio. m² (Russland nicht inbegriffen). Aus der Vielfaltigkeit dieser sehr unterschiedlichen Gebäude (Büro, Wohnimmobilien, Einzelhandel Logistik) heraus sowie der Tatsache, dass die Objekte zum Teil selbst entwickelt und zum Teil als Bestandsobjekte erworben wurden, verfügt Hines auch in Europa über ein breites Spektrum an Immobilien-Know-how.

Hines' Europa-Standorte

Hines Immobilienfonds Europa

HEDF I Hines European Development Fund I

Gegründet 2002
Eigenkapital 387 Mio. EUR

HEDF II Hines European Development Fund II

Gegründet 03/2007
Eigenkapital 650 Mio. EUR

HEVAF I Hines European Value Added Fund I

Gegründet 2005
Eigenkapital 287 Mio. EUR

HECF¹⁾ Hines Pan-European Core Fund

(Zielfonds der Fondsgesellschaft)
Gegründet 2006
Eigenkapital 06/2009: 267 Mio. EUR
Zuwachs Eigenkapital p.a. 100–150 Mio. EUR (Ziel)

¹⁾ Dem HECF soll sukzessive weiteres Eigenkapital durch die Aufnahme neuer Investoren zugeführt werden.



	entwickelte/verwaltete Gebäudefläche ²⁾	Mitarbeiter ²⁾
Hines Europe Headquarters		37
Großbritannien	ca. 260.000 m ²	25
Deutschland	ca. 360.000 m ²	36
Frankreich	ca. 580.000 m ²	39
Italien	ca. 330.000 m ²	48
Spanien	ca. 300.000 m ²	42
Luxemburg		27
Polen	ca. 190.000 m ²	36

2) Daten Stand 31. Dezember 2008

Zielfonds.

Das Managementteam

Das Managementteam des Zielfonds Hines Pan-European Core Fund (HECF) besteht aus erfahrenen Fachleuten der Immobilienbranche. Sie zeichnen sich durch einen guten Zugang zu den Märkten, lokale Marktkenntnisse und ein fundiertes Immobilien-Know-how aus. Viele Jahre Berufserfahrung und eine langjährige Zugehörigkeit zum Unternehmen Hines stehen für Kontinuität. Im Sinne der Interessengleichheit zwischen Managementteam und Investoren ist die Vergütung der einzelnen Mitarbeiter des Managementteams unmittelbar mit dem finanziellen Erfolg des Zielfonds verbunden.

Ganz wesentlich für den Erfolg des Zielfonds ist der Aufbau des Immobilienportfolios und in diesem Zusammenhang der Einkauf und das Management der Immobilien. Vor einer Investitionsentscheidung müssen die ausgewählten Gebäude immer dem „Investment Committee“ genannten Investitionsausschuss vorgestellt werden. Ohne dessen Zustimmung dürfen die Fondsmanager keine Gebäude erwerben. Dieser Investitionsausschuss ist mit hochrangigen Personen der Hines-Gruppe besetzt, unter anderem mit dem Firmengründer und -inhaber Jeffrey C. Hines. Die Ausschussmitglieder sind in alle Immobilientransaktionen der Hines-Gruppe eingebunden und haben dementsprechend einen sehr breit gefächerten Überblick über die globalen Immobilienmärkte.

Zudem steht dem Managementteam ein Beirat (Advisory Committee) aus dem Kreis der Investoren des Zielfonds zur Seite. Er berät die Teams bei möglichen Interessenskonflikten, etwa wenn andere Geschäfte von Hines oder von Hines verwalteten Fonds durch deren Entscheidungen betroffen sind. Darüber hinaus bedürfen verschiedene Transaktionen der Zustimmung des Beirats. Hierzu zählen unter anderem die Ernennung des Abschlussprüfers, die Änderung der festgeschriebenen Investitionskriterien, die Änderung der Bilanzierungsrichtlinien und der Methode zur Berechnung der Nettovermögenswerte.

Für die Umsetzung der operativen Aufgaben nutzt das Team einerseits die Expertise der Fachleute von Hines in den einzelnen Ländern, insbesondere bei der Akquisition, andererseits kann es auch auf die globale Infrastruktur von Hines zurückgreifen, zum Beispiel für die Bereiche Gebäudekonzeption oder Risikomanagement und Finanzierung. Zu den Aufgaben der Mitarbeiter vor Ort gehören unter anderem das Identifizieren geeigneter Gebäude, die Durchführung der Due Diligence, die Akquisition, das Asset Management sowie auch der Verkauf der Immobilien.



Hines Pan-European Core Fund (HECF)

HECF im Überblick

- Der Zielfonds investiert langfristig in Gebäude, die sich von Beginn an durch stetige Einnahmen, also einen positiven Cashflow auszeichnen.
- Durch den stabilen Cashflow sollen jährliche Ausschüttungen an die Zielfondsinvestoren gezahlt werden.
- HECF betreibt ein aktives Portfoliomanagement: Erlöse aus Immobilienverkäufen können nach Wahl des Managements wieder in Immobilien angelegt oder ausgeschüttet werden.
- Hines bietet durch seine europaweite Präsenz mit erfahrenen Experten vor Ort einen guten Zugang zu den Märkten sowohl hinsichtlich der Beschaffung und Verwaltung als auch der Veräußerung der Gebäude.
- Die Vergütung für Hines ist an eine nachhaltige Wertentwicklung der Gebäude gebunden, wodurch die Interessen von Investoren und Hines als Investmentmanager gleichgerichtet sind.

Eckdaten des HECF/Anlagestrategie

Eigenkapital des HECF	Einlageverpflichtung: 267,5 Mio. EUR, davon abgerufen: 206,3 Mio. EUR (bei Prospektaufstellung). Dem HECF soll weiteres Eigenkapital durch die Aufnahme weiterer Investoren zugeführt werden.
Beteiligung der Fondsgesellschaft am HECF	50,0 Mio. EUR (bei Prospektaufstellung)
Jährliche angestrebte Erhöhung auf Ebene des HECF	Circa 100–150 Mio. EUR jährlich (Ziel von max. 1,5 Mrd. EUR, wobei nach Ermessen der Hines-Verwaltungsgesellschaft auch ein höherer oder niedrigerer Betrag eingeworben werden kann)
Fremdfinanzierungsquote auf Ebene des HECF	Bis zu 50 %, bezogen auf den Gesamtwert des Immobilienportfolios
Währung des HECF	Euro
Laufzeit des HECF	Unbestimmt (voraussichtlich 10 Jahre)
Strategie	■ Aufbau eines diversifizierten europäischen Core-Immobilien-Portfolios ■ Hauptziel: niedrige Volatilität/stabile Wertentwicklung mit dem Fokus auf jährlichen Ausschüttungen
Zielmärkte/regionaler Fokus	■ Investitionsschwerpunkt: Frankreich, Deutschland, Italien, Spanien, Großbritannien (mindestens 50 %) ■ weiterhin: EU, EU-Bewerberländer, Norwegen, Russland, Schweiz In die restlichen Länder sollen pro Land nicht mehr als 20 % des Investitionsvolumens investiert werden.
Gebäudeart	Mindestens 60 % Büro; bis zu 40 % andere Nutzung (Einzelhandel, gemischte Nutzung, Logistik)
Zielausschüttung	Durchschnittlich 5 % pro Jahr (p.a.) netto nach Kosten und Gebühren auf das gesamte eingezahlte Eigenkapital des HECF (Gesamt Betrachtung)
Hines-Beteiligung	1 % des Nettovermögens (NAV), mindestens 10 Mio. EUR

Die Kostenstruktur des Zielfonds HECF wird ausführlich im Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ (Seite 95 ff.) dargestellt.

Zielfonds.

Integriertes Fondsmanagement des HECF

Das Managementteam des HECF verfolgt bei Aufbau und Verwaltung des Zielfonds einen ganzheitlichen Ansatz: Hines-Mitarbeiter wählen die Gebäude für das Portfolio aus und verwalten sie anschließend. Diese Wertschöpfungsstufen aus einer Hand anbieten zu können, ist ein Wettbewerbsvorteil, der den Anlegern des HECF zugutekommt. Das von Hines über Jahrzehnte aufgebaute Wissen über

die Verwaltung von Core-Immobilien kann zudem zu einer höheren Mieterzufriedenheit und in der Folge zu einer höheren Auslastung der Gebäude führen. Geht das Konzept des integrativen Managementansatzes auf, resultieren daraus für den HECF höhere Erträgen und eine verbesserte Wertsteigerung der Immobilien.



Anlagestrategie des HECF, typische Merkmale eines „Core-Portfolios“, Diversifizierung, Reinvestition

Die Bedingungen des Zielfonds HECF enthalten hierzu folgende Regelungen:

Anlagestrategie

Ziel der Hines-Verwaltungsgesellschaft ist es, beim HECF ein Immobilienportfolio zu schaffen, das nachhaltige, laufende Einkünfte generiert und für die Investoren des HECF eine langfristige Wertsteigerung bietet.

Typische Merkmale eines Core-Portfolios

Das Immobilienportfolio soll fokussiert sein auf dauerhaft attraktive Standorte sowie auf die Qualität des jeweiligen Gebäudes und der Mieter. Diese Qualitätsmerkmale prüft Hines vor jeder Immobilieninvestition. Die nachfolgende Grafik stellt einige wesentliche, typische Einzelmerkmale dar, die nach den Erfahrungen von Hines entscheidend dafür sind, ob eine Immobilie als „Core Asset“ einzustufen ist und sich für eine Immobilieninvestition des HECF eignet.

Da die Immobilien alle unterschiedlich sind, kann die relative Bedeutung eines jeden Einzelmerkmals bei jeder Immobilieninvestition unterschiedlich groß sein. Die für die Kategorisierung dargestellten Einzelmerkmale sind daher nicht Bestandteil der festgelegten Investitionskriterien. Es steht

der Hines-Verwaltungsgesellschaft frei, ob und in welchem Umfang sie diese Kriterien bei der jeweiligen Einzelauswahl einer Immobilie heranzieht.

Diversifizierung

Das Immobilienportfolio soll im Hinblick auf die folgenden Merkmale diversifiziert sein:

- die Gebäudenutzung (Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotels etc.) mit dem Schwerpunkt auf Büroimmobilien,
- die Auswahl der Standorte,
- die Mieterstruktur und
- gegebenenfalls die unterschiedlichen Phasen im „Lebenszyklus“ von Immobilieninvestitionen.

Der HECF wird grundsätzlich nicht die vollumfängliche Neuentwicklung von Immobilien betreiben oder typische Immobilienentwicklungsrisiken eingehen. Er kann jedoch Entwicklungsprojekte erwerben, bei denen einige oder alle typischen Immobilienentwicklungsrisiken von dritter Seite getragen werden, zum Beispiel durch Vorfinanzierungen und Vorratskäufe.

Reinvestition

Sofern der HECF Immobilien veräußert, werden die entsprechenden Veräußerungserlöse in der Regel zum Kauf neuer Immobilien verwendet und nur im Ausnahmefall an die Investoren des HECF ausgeschüttet.

Dauerhaft attraktiver Standort	Hohe Gebäudequalität	Gute Mieterstruktur
- bedeutender Mietmarkt, bevorzugter Teilmarkt - begehrte Lage - gute Infrastruktur	- anspruchsvolles Design - hochwertige Materialien - große und neue Gebäude - effiziente Raumaufteilung	- gute Bonität - Mieter für große Flächen - langfristige Mietverträge

Investitionskriterien des HECF

Die Immobilieninvestitionen müssen in Ländern der Europäischen Union (EU) oder deren Beitrittsländern, der Schweiz, Norwegen oder Russland erfolgen. Der HECF hat bis Juli 2010 Zeit, ein diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen. Nach Ablauf dieser vierjährigen Investitionsphase sollen neue Immobilieninvestitionen unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien erfolgen:

- Mindestens 50 % des gesamten (kumulierten) Bruttovermögenswertes des HECF müssen auf Immobilieninvestitionen in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien oder Spanien entfallen. Immobilieninvestitionen in einer Stadt dieser Länder dürfen 30 % des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF nicht überschreiten, sofern nicht der Beirat einer anderen Allokation zustimmt, wobei für die Metropolen London und Paris eine höhere Obergrenze von 40 % gilt.
- Investitionen in anderen Investitionsländern dürfen pro Land nicht 20 % des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF überschreiten.
- Mindestens 60 % des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF müssen in Büroimmobilien investiert sein. Als Büroimmobilie gilt hierbei auch eine Immobilie, bei der mindestens 75 % der Nettomietfläche als Bürofläche genutzt werden.
- Investitionen in Ländern außerhalb der EU, Norwegen und der Schweiz dürfen 20 % des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF nicht überschreiten.
- Die Investitionskosten für eine einzelne Immobilieninvestition sollen 20 % des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF nicht überschreiten, wobei beim Erwerb eines Immobilienportfolios die einzelne Immobilie und nicht das erworbene Portfolio die Bezugsgröße ist.

Hinsichtlich der Aufnahme von Darlehen unterliegt HECF darüber hinaus den im Abschnitt „Fremdfinanzierung“ auf Seite 90 dargestellten Beschränkungen.

Immobilienportfolio des HECF

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft des HECF ist allein für die Geschäftsführung des HECF verantwortlich und bei Akquisitionen an die im Gesellschaftsvertrag des HECF festgelegten Investitionskriterien gebunden. Diese Kriterien geben Mindeststandards vor, lassen der Hines-Verwaltungsgesellschaft jedoch die Freiheit der Objektauswahl.

Ziel des HECF ist es, ein Portfolio unterschiedlicher Core-Immobilien aufzubauen und dieses langfristig zu bewirtschaften. Das Portfolio soll sich insbesondere durch eine ausgeglichene Risikostreuung sowie eine niedrige Fremdkapitalfinanzierung in Höhe von maximal 50 % auszeichnen. Zudem sollen die Gebäude von Beginn an stetige, positive Einnahmen (Cashflows) aufweisen, aus denen den Investoren des HECF kontinuierlich Ausschüttungen zufließen sollen.

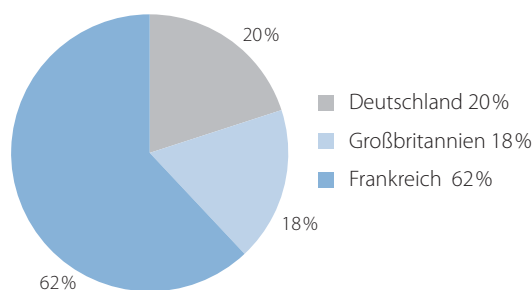
Immobilien des HECF

Das Immobilienportfolio des HECF besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus sechs Büroimmobilien und einer Logistikimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von circa 84.730 m². Das Portfolio hat insgesamt circa 355 Mio. EUR gekostet. Die Immobilien sind vollständig im Eigentum des HECF.

Die Objekte befinden sich in Deutschland, England und Frankreich. Durch die unterschiedlichen Lagen der Immobilien in verschiedenen europäischen Großstädten ist eine geografische Diversifikation gegeben. Die Gebäude sind zum größten Teil langfristig an bonitätsstarke Mieter aus den Branchen Telekommunikation, Logistik, Nahrungsmittel, Immobilien und Finanzdienstleistungen vermietet. Das Portfolio ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig vermietet und soll entsprechend den oben genannten Investitionskriterien sukzessive weiter ausgebaut werden.

Zielfonds.

Geografische Diversifikation



Folgende Immobilien sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Portfolio enthalten:

1. Campus Building E, Uptown München
2. Cadbury Distribution Centre, Birmingham
3. Kappa Building, St. Ouen, Paris
4. Eurosquare 1, St. Ouen, Paris
5. 15 Suffolk Street, London
6. Marienstraße 15, Frankfurt

Campus-Gebäude E, Uptown München



Objekt	Campus Building E, Uptown München
Adresse	Georg-Brauchle-Ring 64–66, München
Fläche/Größe	8.525 m²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	Mai 2004
Lage	München, Stadtteil Moosach
Kaufpreis	Circa 36,4 Mio. EUR
Kaufdatum	August 2006
Eigentum	100 % HECF
Nutzungsart	Büro
Vermietungsstand	100 % an O ₂ Deutschland
Laufzeit des Mietvertrags	Bis Mai 2014 zuzüglich Verlängerungsoption von 5 Jahren
Anzahl Stockwerke	7
Anzahl Parkplätze	87

Uptown München besteht aus insgesamt fünf Gebäuden auf einem circa 36.000 m² großen Areal und umfasst Büroflächen von insgesamt 84.200 m².

Das siebenstöckige Gebäude E, das zum Bürokomplex Uptown München gehört, ist an O₂ Deutschland, ein Telekommunikationsunternehmen mit hoher Bonität, vermietet. Der Mietvertrag weist eine Verlängerungsoption für weitere fünf Jahre auf. O₂ Deutschland hat als Hauptmieter einen Teil der Flächen an Astellas Pharma, ein Tochterunternehmen des gleichnamigen japanischen Pharmaziekonzerns, und an das Beratungsunternehmen Cap Gemini untervermietet. Die Immobilie zeichnet sich durch eine flexible Raumaufteilung aus. Die Büros können den Mieterwünschen entsprechend aufgeteilt werden: Vom teamorientierten, offenen Büro bis zu separierten Einzelräumen. O₂ hat in diesem Gebäude eine Kantine und ein Fitnesscenter für den gesamten O₂-Standort eingerichtet. Ein umfangreiches Infrastrukturangebot mit Gastronomie und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten steigert die Attraktivität von Uptown München.

In der Nähe befindet sich zudem das Olympia-Einkaufszentrum mit einem umfangreichen Warenangebot. Seit Fertigstellung im Jahr 2004 wurden die Gebäude insbesondere von Telekommunikations- und Software-Unternehmen sowie von Beratungs- und Finanzdienstleistungsunternehmen angemietet. Die architektonisch ansprechenden Immobilien setzen Akzente auf dem Büromarkt der Landeshauptstadt Bayerns. Wahrzeichen des Komplexes ist der 146 m hohe Uptown Tower, der als höchstes Bürogebäude weithin sichtbar die Ansicht der Stadt München prägt.

Der Georg-Brauchle-Ring entwickelt sich zu einem bedeutenden Teilmarkt mit hervorragender Anbindung an das Münchener Straßennetz und die überregionalen Autobahnen. Der neue U-Bahnhof vor dem Bürokomplex bietet eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof. Durch die Lage im Münchener Norden ist auch der Flughafen gut erreichbar.

Zielfonds.

Cadbury Distribution Centre, Birmingham



Objekt	Cadbury Distribution Centre
Adresse	Midpoint Park Minworth
Fläche/Größe	37.464 m ²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	1993
Lage	Birmingham, Nähe Flughafen und Güterbahnhof
Kapazität	90.000 Paletten
Kaufpreis	Circa 47 Mio. EUR
Kaufdatum	Dezember 2006
Eigentum	100 % HECF
Nutzungsart	Logistik
Vermietungsstand	100 % an Cadbury Ltd.
Laufzeit des Mietvertrags	bis Dezember 2016

Das Cadbury Distribution Centre wurde durch eine Sale-and-Leaseback-Transaktion (Anmietung des Gebäudes durch den Verkäufer) mit dem Süßwarenhersteller Cadbury erworben. Das Objekt ist eines von drei regionalen Distributionszentren der Firma Cadbury in Großbritannien. Es befindet sich in einem am Rande der Großstadt Birmingham gelegenen Gewerbegebiet. Die Stadt Birmingham und insbesondere der Standort der Logistikimmobilie zeichnen sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Direkt am Verkehrsknotenpunkt der Autobahnen M6 und M42 gelegen, ist das Gewerbegebiet hervorragend zu erreichen. Die M42 verbindet Birmingham sowohl mit Nottingham als auch mit dem Südwesten Englands. Für eine direkte Verbindung von Birmingham nach Manchester sorgt die Autobahn M6, die zudem über die abgehende M1 einen guten Anschluss nach London bietet. Darüber hinaus befinden sich sowohl der Flughafen Birmingham als auch der Güterbahnhof in unmittelbarer Umgebung des Distributionszentrums.

Die Logistikimmobilie weist eine flexible Infrastruktur auf, die den Ansprüchen unterschiedlichster Mieter gerecht wird. Das Objekt hat eine Größe von 37.464 m², eine Deckenhöhe zwischen 6,5 und 15,5 m, 24 Laderampen und eine Kapazität von circa 90.000 Paletten. Die Immobilie ist zu 100 % an Cadbury bis Dezember 2016 vermietet. Cadbury kann den Mietvertrag zwar im Dezember 2011 kündigen. Damit würde jedoch eine Ausgleichszahlung in Höhe von 1,0 Mio. GBP fällig. Das Unternehmen hat die Immobilie zudem auf eigene Kosten den eigenen Anforderungen entsprechend optimiert.

Cadbury blickt auf 185 Jahre Firmengeschichte zurück. Der nach eigenen Angaben einer der weltweit führenden Süßwarenhersteller hat seinen Hauptsitz in London. Mit über 50.000 Angestellten ist das Unternehmen in mehr als 60 Ländern tätig. Die Produktpalette von Cadbury umfasst die drei Bereiche Schokolade, Bonbons und Kaugummi.

Kappa Building, St. Ouen, Paris



Objekt	Kappa Building St. Ouen, Paris
Adresse	Kappa Building, St. Ouen, Paris
Fläche/Größe	15.848 m ²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	Dezember 2008
Lage	Nordwesten von Paris
Kaufpreis	Circa 91,7 Mio. EUR
Kaufdatum	Dezember 2006
Eigentum	100 % HECF
Nutzungsart	Büro
Vermietungsstand	100 % an Alstom Transport
Laufzeit des Mietvertrags	Bis Dezember 2017
Anzahl Stockwerke	7
Anzahl Parkplätze	334

Das von den Architekten Reichen-Robert & Partners entworfene Gebäude umfasst circa 15.848 m² Bürofläche auf sieben Etagen, die um einen offenen Innenhof angeordnet sind. In den drei Tiefgaragenebenen befinden sich 334 Stellplätze. Das Gebäude wurde im Dezember 2008 fertig gestellt. Der Mieter wird voraussichtlich im Mai 2009 nach erfolgten Mietereinbauten das Gebäude beziehen.

Das Objekt – ein Bürogebäude im Stadtteil Paris St. Ouen – ist Teil eines 19 ha großen Bebauungsplans, der vorsieht, insgesamt circa 130.000 m² modernste Büro-, Wohn- und Einzelhandelsflächen zu entwickeln. Das Bauvorhaben entsteht auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Firma Alstom, das zwischen der Seine und dem Rathausplatz von St. Ouen gelegen ist. Dieses Areal verfügt über gute Zugänge zu einem umfangreichen Netz von Straßen, Autobahnen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Alleinmieter ist das bonitätsstarke Unternehmen Alstom Transport mit einer festen Mietvertragslaufzeit von neun Jahren und mit einem Ende der Mietlaufzeit im Dezember 2017.

Alstom ist ein Weltkonzern der Energie- und Transportbranche. Die Alstom-Aktien werden an der Pariser Börse gehandelt und befinden sich mehrheitlich im Besitz des Mischkonzerns Bouygues, dessen Aktien an der europäischen Technologiebörse Euronext gehandelt werden. Der Konzern ist in über 60 Ländern weltweit vertreten. Die Gesamtzahl der Beschäftigten betrug im September 2008 etwa 76.000.

Zielfonds.

Objekt Eurosquare 1, St. Ouen, Paris



Objekt	Eurosquare 1, St. Ouen, Paris
Adresse	151 – 161 Boulevard Victor Hugo, St. Ouen (Paris)
Fläche/Größe	15.331 m ²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	Anfang 2003
Lage	Business District von St. Ouen, Paris
Kaufpreis	Circa 120,8 Mio. EUR
Kaufdatum	Juli 2007
Eigentum	100 % HECF
Nutzungsart	Büro
Vermietungsstand	100 % an GDF Suez, französischer Energieversorger
Laufzeit des Mietvertrags	Bis Juli 2013
Anzahl Stockwerke	8 Ober- und 5 Untergeschosse
Anzahl Parkplätze	356

Das Gebäude wurde von dem Immobilienentwickler HRO im Jahr 2003 fertig gestellt und hat eine Bürofläche von insgesamt 15.331 m², die sich über acht Geschosse verteilt. In den fünf Untergeschossen des Objekts befindet sich die Tiefgarage mit 356 Parkplätzen. Das Gebäude verfügt zudem über ein Mitarbeiterrestaurant im Erdgeschoss mit Platz für 238 Personen sowie über eine Cafeteria mit einer Terrasse und einem Innenhof. Die Büroflächen des Gebäudes sind seit Fertigstellung vollständig an eine Immobilientochtergesellschaft des französischen Energiekonzerns GDF Suez vermietet. Die GDF Suez SA ist ein international tätiger Energieversorgungskonzern. Er ist im Juli 2008 aus der Fusion des mehrheitlich in staatlicher Hand befindlichen Gasversorgers Gaz de France (GDF) und des Traditionsunternehmens Suez hervorgegangen. GDF Suez hat angekündigt, dass im Zuge der Fusion die Flächennutzung optimiert werden soll, indem nur noch ein gemeinsames Bürogebäude genutzt wird.

Deshalb werden im Jahr 2010 bereits einige Mitarbeiter in ein anderes Bürogebäude umziehen. Gleichwohl bleibt der Mieter bis zum Ende Mietvertragslaufzeit zur Zahlung der Miete verpflichtet. Aktuell befindet sich das Management des HECF in Gesprächen mit GDF Suez bezüglich einer gewünschten Untervermietung und einer gewünschten Mietreduzierung.

Der Konzern ist in allen Bereichen der Energieerzeugung, Infrastruktur und Logistik tätig. GDF Suez ist eines der Leitunternehmen der Pariser Börse und beschäftigt circa 200.000 Mitarbeiter. Hauptaktionär mit circa 35 % der Aktien ist der französische Staat .

Eurosquare 1 befindet sich im Zentrum des Geschäftsviertels Victor Hugo in St. Ouen. Das Objekt ist leicht erreichbar von den Wohngebieten im Westen von Paris und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung einschließlich eines separaten Regionalbahnhofs.

Zielfonds.

Objekt 15 Suffolk Street, London W1



Objekt	15 Suffolk Street, London W1
Adresse	15 Suffolk Street, London SW1Y 4HG
Fläche/Größe	1.952 m ²
Baujahr/Renovierung	1950/2007
Lage	St. James, West End
Kaufpreis	Circa 36,9 Mio. EUR
Kaufdatum	Dezember 2007
Eigentum	100 % HECF
Nutzungsart	Büro
Vermietungsstand	100 % Fleming Family & Partners
Laufzeit des Mietvertrags	Bis Juli 2022
Anzahl Stockwerke	5

Das Gebäude 15 Suffolk Street wurde in den 50er-Jahren gebaut. Seine Fassade ist eine originalgetreue Nachbildung des Designs aus dem 19. Jahrhundert. Sie verleiht dem Objekt einen historischen Charakter. Die Immobilie wurde 2007 vollständig renoviert und befindet sich im begehrten Stadtteil St. James. Das Gebäude ist an die Firma Fleming Family & Partners vermietet, einen unabhängigen, inhabergeführten Vermögensverwalter, der für einen ausgewählten Kundenkreis vermögender Privatkunden (Family Offices) Beratungs- und Managementleistungen erbringt.

St. James befindet sich im Zentrum von London und ist ein exklusiver Teil von West End, dem kulturellen Herzen Londons. Hier befinden sich weltberühmte Theater, Kinos und die charakteristischen Plätze der Metropole. Unmittelbar in der Nachbarschaft der Immobilie liegen die National Gallery sowie der Trafalgar Square. Der St. James Park ist ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen. Für ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten sorgen die in der Nähe gelegenen Einkaufsstraßen Regent Street, Oxford Street und Bond Street.

Zielfonds.

Objekt Marienstraße 15, Frankfurt am Main



Objekt	Marienstraße 15, Frankfurt am Main
Adresse	Marienstraße 15, Frankfurt am Main
Fläche/Größe	5.617 m ²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	1992
Lage	Frankfurt, Zentrum
Kaufpreis	Circa 22,6 Mio. EUR
Kaufdatum	September 2008
Eigentum	100 % HECF
Nutzungsart	Büro
Vermietungsstand	100 % an Allianz Global Investors
Laufzeit des Mietvertrags	Bis Juni 2013
Anzahl Stockwerke	6
Anzahl Parkplätze	66

Das Bürogebäude befindet sich mitten im Bankenviertel von Frankfurt am Main in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsader Mainzer Landstraße. In der direkten Umgebung der Immobilie liegt eine U-Bahn-Station mit direkter Anbindung zum Frankfurter Flughafen. Die direkte Nachbarschaft zu den Zentralen großer Kreditinstitute an der Taunusanlage unterstreicht die ausgezeichnete Lage des Objekts.

Das Gebäude in der Marienstraße 15, welches durch den Zielfonds im August 2008 erworben wurde, wurde erst 1992 errichtet und seitdem in hervorragendem Zustand gehalten. Das Objekt verfügt über insgesamt sechs Stockwerke mit Büroflächen sowie über 66 Stellplätze im Untergeschoss.

Die vermietbare Fläche beträgt circa 5.617 m². Alleinmieter ist die Firma Allianz Global Investors, eine 100-prozentige Beteiligung der Allianz Versicherungsgruppe. Der Mieter ist nach eigenen Angaben Deutschlands größter Asset Manager und hat seine Marktführerschaft durch den Erwerb der Commerzbank-Tochter cominvest Anfang 2009 weiter ausgebaut. Insgesamt verwaltet die Gesellschaft über 300 Mrd. EUR für private sowie institutionelle Anleger. Weltweit gehört Allianz Global Investors mit über 960 Mrd. EUR verwaltetem Vermögen zu den größten Vermögensverwaltern und ist in mehr als 25 Wirtschafts- und Finanzzentren mit rund 1.000 Mitarbeitern vertreten.

Zielfonds.

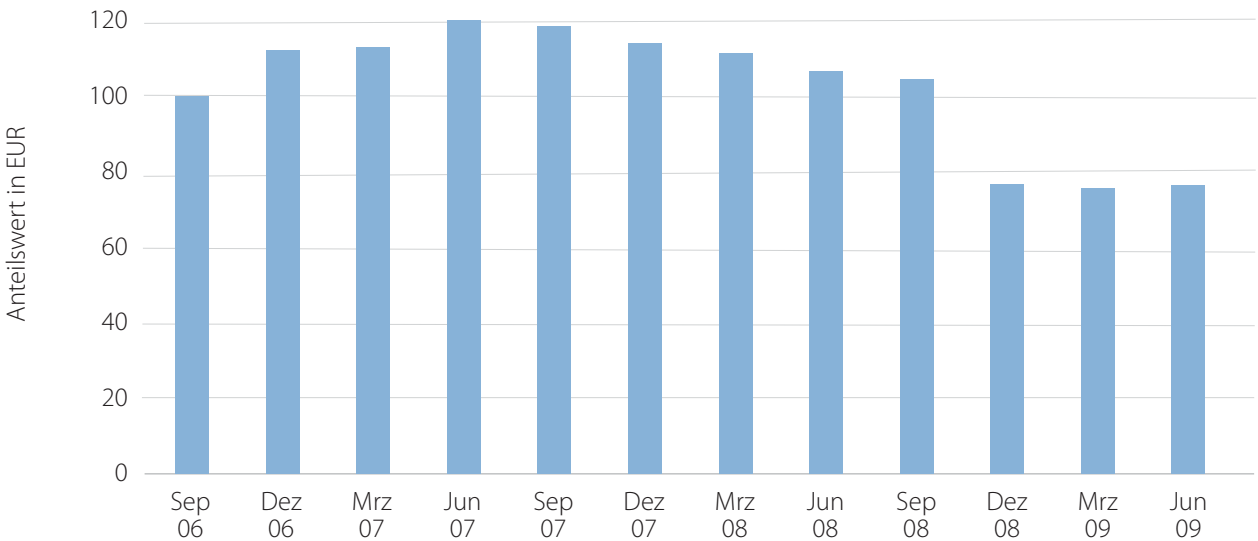
Die bisherige Entwicklung des HECF

Der Zielfonds HECF hat seine Geschäftstätigkeit 2006 aufgenommen und erwarb noch im gleichen Jahr die drei Immobilien Campus-Gebäude E, Uptown in München, Cadbury Distribution Centre in Minworth/Birmingham und Kappa Building in Paris. Im Jahr 2007 konnte der Zielfondsmanager für den HECF zwei weitere Immobilien erwerben. Hierbei handelte es sich um das Objekt Eurosquare in Paris sowie das Objekt 15 Suffolk Street in London. Die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung letzte Akquisition erfolgte im Jahr 2008 mit dem Erwerb der Immobilie Marienstraße 15 in Frankfurt. Das derzeit aus sechs Immobilien bestehende Portfolio des Zielfonds kann um weitere Objekte ergänzt werden, wenn aus Sicht des Zielfondsmanagers geeignete Investitionsmöglichkeiten gefunden werden.

Dem Zielfonds liegen bislang Kapitalzusagen in Höhe von 267,5 Mio. EUR vor. Hiervon entfallen 50,0 Mio. EUR auf die Fondsgesellschaft. Für den Erwerb der sechs im Portfolio befindlichen Immobilien wurden von den übrigen Investoren bereits circa 206,3 Mio. EUR abgerufen. Nach Auskunft des Zielfondsmanagers sollen 2009 weitere Kapitalzusagen

für den Zielfonds in Höhe von circa 150 Mio. EUR akquiriert werden. Von der Fondsgesellschaft wurden bislang keine Mittel durch den Zielfonds abgerufen. Deshalb kann sie die Zielfondsanteile auf Grundlage der letzten Bewertung erwerben und damit zu deutlich reduzierten Preisen, da diese aufgrund der aktuellen Marktgegebenheiten zwischenzeitlich nach unten korrigiert worden sind. Waren die Zielfondsanteile zum 31. Dezember 2007 noch mit 114,10 EUR je Anteil bewertet, lagen die Anteilspreise 18 Monate später (30. Juni 2009) bei 76,36 EUR. Dies entspricht einer Reduzierung des Nettovermögenswertes (Net Asset Value; NAV) von circa 33 %. Diese gravierende Abwertung ist eine Folge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise. Zwar hatte sich der NAV des Zielfonds in den Jahren 2006 und 2007 positiv entwickelt, doch im Zuge der außergewöhnlichen Entwicklungen an den internationalen Immobilienmärkten im Geschäftsjahr 2008 fällt die durchschnittliche jährliche Wertentwicklung des Zielfonds bis Geschäftsjahresende 2008 mit -6,3 % negativ aus.

Anteilsentwicklung HECF



Die Ausschüttungen des Zielfonds haben sich seit dessen Auflegung entsprechend den prognostizierten Renditevorgaben in Höhe von mindestens 5,0 % pro Jahr (p.a.) entwickelt. So liegt die durchschnittliche Ausschüttungshöhe des bisherigen Portfolios bei circa 5,1 % p.a. (2006: 5,0 % p.a.; 2007: 5,3 % p.a.; 2008: 5,0 % p.a.) Somit konnten die Renditeziele hinsichtlich der Ausschüttungsergebnisse sogar geringfügig übertroffen werden.

Der NAV des Zielfonds wird maßgeblich durch die Bewertung der einzelnen Immobilien zum Marktwert beeinflusst. Bei der Ermittlung des NAV wird grundsätzlich die Wertsumme sämtlicher Aktiva des Zielfonds um Rückstellungen und Verbindlichkeiten vermindert. Hier sind Einflussgrößen wie zum Beispiel latente Steuern ebenso zu berücksichtigen wie Währungskursgewinne/-verluste. Auf Objektebene stellt sich die Wertentwicklung wie folgt dar:

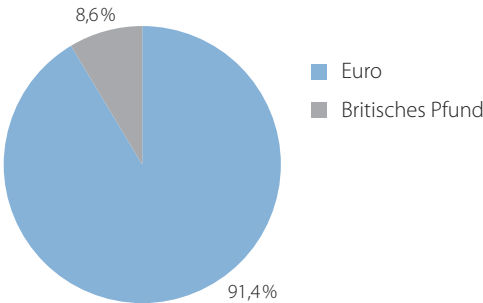
Zielfonds.

Objekt	Kaufpreis	Bewertung zum 31.12.2007	Bewertung zum 30.06.2009	Veränderung von Erwerb bis 30.06.2009	Beleihungsquote (LTV) zum 30.06.2009	
Campus Building E, München	36.400 TEUR	39.750 TEUR	35.910 TEUR	−490 TEUR	−1,4%	53,3%
Eurosquare, Paris	120.800 TEUR	121.500 TEUR	100.400 TEUR	−20.400 TEUR	−16,9%	36,5 %
Kappa, Paris	91.700 TEUR	91.700 TEUR	80.300 TEUR	−11.400 TEUR	−12,4%	57,1 %
Marienstraße, Frankfurt ¹⁾	22.600 TEUR	–	22.600 TEUR	0 TEUR	0%	42,6 % ²⁾
	271.500 TEUR			−32.290 TEUR	−11,9%	
Cadbury, Birmingham	31.524 TGBP	29.600 TGBP	22.900 TGBP	−8.624 TGBP	−27,4%	93,0%
	47.015 TEUR	40.170 TEUR	26.930 TEUR	−20.085 TEUR	−42,7%	93,0%
Suffolk Street, London	26.500 TGBP	26.200 TGBP	22.000 TGBP	−4.500 TGBP	−17,2%	60,6%
	36.915 TEUR	35.556 TEUR	25.872 TEUR	−11.043 TEUR	−29,9%	60,6%
	83.930 TEUR			−31.128 TEUR	−37,1 %	
	355.400 TEUR		292.012 TEUR	−63.418 TEUR	−19,7%	51,9%

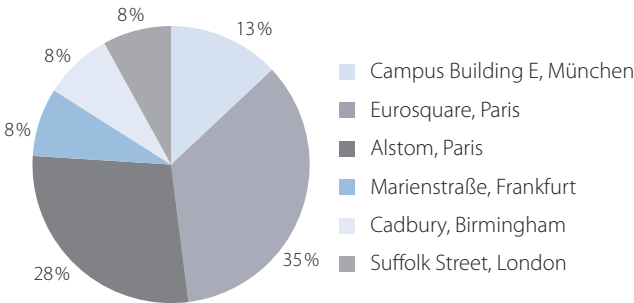
Aus der Tabelle oben wird ersichtlich, in welchem Maße die Bewertungen der Immobilien seit Erwerb durch den Zielfonds reduziert wurden. Das Objekt Marienstraße15, Frankfurt stellt hier eine Ausnahme dar, da der Erwerb der Immobilie erst 2008 erfolgte und seither keine neuerliche Bewertung vorgenommen wurde. Darüber hinaus kann aus der Grafik unten der Einfluss der Abwertung des britischen Pfunds (GBP) auf Objektebene nachvollzogen werden. Seit September 2008, und damit seit Einsetzen der weltweit spürbaren Finanz- und Wirtschaftskrise, hat das GBP circa 8% gegenüber dem EUR nachgegeben.

Das veränderte Wechselkursverhältnis zwischen Euro und britischen Pfund hat auch Einfluss auf die Bewertung des NAV, der in Euro ausgedrückt wird. Der Anteil des NAV, der vom britischen Pfund als einzige Fremdwährung beeinflusst wird, beträgt nach Angaben des Zielfondsmanagers circa 8,6%, da das Investment in die beiden in Großbritannien gelegenen Objekte zu circa 77% währungskongruent fremdfinanziert wurden. Zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2008 notierte das britische Pfund auf einem historisch niedrigen Niveau von circa 1,02 EUR. Bei Prospektaufstellung im August hatte sich die britische Währung zum Teil erholt und lag bei circa 1,17 EUR.

Fremdwährungspositionen



Anteil Einzelobjekte am Portfolio



Die Objekte des Zielfondsportfolios sind gegenwärtig zu 100% vermietet. Die ausgewogene Mietermischung verringert das Vermietungsrisiko des Portfolios. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit sämtlicher Mietverträge im Portfolio beträgt circa 5,9 Jahre. Ausgehend von den Mietverträgen

ist ein Leerstand frühestens im Dezember 2011 möglich, sofern Cadbury von der eingeräumten Kündigungsmöglichkeit Gebrauch macht. Damit würden circa 11 % der Mieteinnahmen bis zur Neuvermietung wegfallen. Die Mietverträge für Eurosquare 1 und Marienstraße 15 sind zunächst

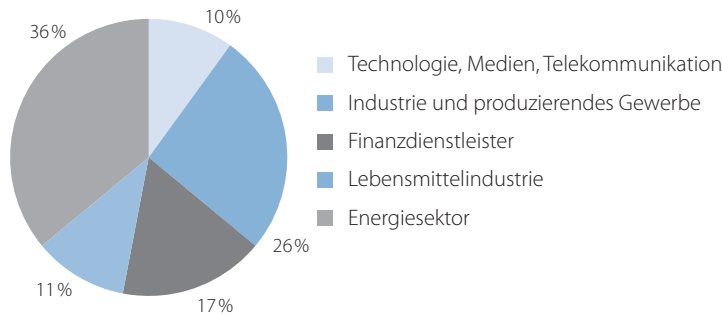
¹⁾ Erwerb des Objekts im September 2008.
²⁾ Zur Ermittlung der Beleihungsquote wurde auf Ebene des HECF eine Bewertung von 25.800 TEUR zugrunde gelegt.

Zielfonds.

bis 2013 befristet und entsprechen circa 41,4% der Mieteinnahmen des Portfolios. Der für das Objekt Campus E abgeschlossene Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 2014 und stellt

circa 10,9% der gesamten Mieteinnahmen des Zielfonds dar. Die Vermietungssituation des Portfolios veranschaulichen die nachfolgenden Abbildungen.

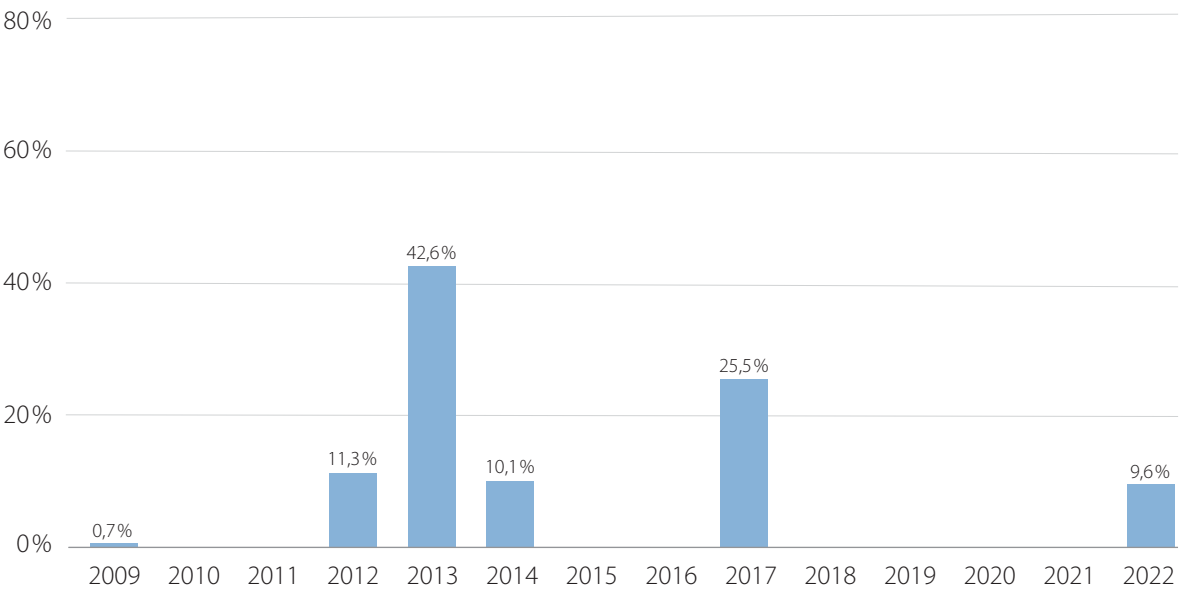
Mieterstruktur im Portfolio



Die Immobilien des Zielfonds werden zu einem überwiegenden Teil von Mietern genutzt, die über ein so genanntes Rating einer der großen internationalen Rating-Agenturen (Moody's Investor Services, Standard & Poors und Fitch Ratings) verfügen. Ein solches Rating beurteilt die Finanzstärke von Großunternehmen, weshalb kleinere Unternehmen nur in Einzelfällen über derartige Ratings verfügen. Die Einstufungen lassen sich auf den Internetseiten der Ratingagenturen aktuell nachvollziehen. Bezogen auf die Mieteinnahmen des Zielfonds macht dieser Anteil zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung circa 90% aus. Der einzige Mieter, der über kein Rating der genannten Agenturen verfügt, ist der Vermögensverwalter Fleming Family & Partners, der in London das Objekt 15 Suffolk Street nutzt. Fleming Family & Partners hat nach Angaben des Zielfondsmanagers Vermögensanlagen mit einem Wert von mehr als 4 Mrd. GBP in der Verwaltung und wird von der Agentur D&B mit „minimum risk“ bewert-

tet. D&B verfügt über bonitätsbezogene Informationen von rund 140 Mio. Unternehmen weltweit. Die im Rahmen der Objektakquisitionen durch den HECF in Anspruch genommene Fremdfinanzierung betrug zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2009 circa 153 Mio. EUR. Damit lag das Beleihungsverhältnis mit Blick auf das Objektportfolio bei circa 51,9%. Die mit der finanzierenden Bank im Zuge der Rahmenkreditlinie vereinbarte Beleihungswertgrenze (loan-to-value) in Höhe von maximal 50,0% wird damit gegenwärtig geringfügig überschritten. Diese Überschreitung wurde seitens der Bank zunächst bis zum Jahresende 2009 offiziell genehmigt. Die bei Erwerb der einzelnen Immobilien abgeschlossenen Fremdfinanzierungen haben per 30. Juni 2009 eine durchschnittliche Restlaufzeit von circa 7,6 Jahren und beinhalten sämtlich eine Absicherung des Zinsänderungsrisikos durch geeignete Zinssicherungsmechanismen.

Übersicht auslaufender Mietverträge (durchschnittliche Restmietlaufzeit: 5,9 Jahre)









Paris, Kappa Building



Finanz- und Investitionsplan (Prognose).

Verwendung des Emissionserlöses

Die aus dem öffentlichen Angebot stammenden Nettoeinnahmen sind zur Durchführung der Beteiligung am Zielfonds (HECF) einschließlich der näher erläuterten Nebenkosten bestimmt (Einzelheiten siehe Rechtliche Grundlagen, Seite 74 ff.).

Die Höhe des platzierten Gesellschaftskapitals (Kommanditeinlagen) und der Betrag, mit dem sich die Fondsgesellschaft letztlich am Zielfonds beteiligen wird, stehen zum Datum der Prospektaufstellung nicht abschließend fest. Zum Datum der Prospektaufstellung hat sich die Fondsgesellschaft gemäß Beitrittsvertrag verpflichtet, für den Betrag von 50,0 Mio. EUR Class-A Anteile am Zielfonds HECF zu erwerben. Der nachfolgende Finanzierungsplan sowie der Investitionsplan stellen also exemplarisch eine Mittelherkunft und -verwendung für den Fall dar, dass die Fondsgesellschaft keine wei-

teren Investitionen in den Zielfonds vornimmt. In diesem Fall ist vorgesehen, Kommanditeinlagen in Höhe von insgesamt 57,5 Mio. EUR (Zielkapital) einzuwerben.

Die Höhe der Investition in den Zielfonds – und somit die Höhe des Gesellschaftskapitals – kann je nach Platzierungserfolg allerdings auch höher liegen. Das Gesellschaftskapital kann auf bis zu 140,0 Mio. EUR erhöht werden. Die Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds über einen Betrag von 50,0 Mio. EUR hinaus bedarf der Annahme einer zusätzlichen Zeichnungsvereinbarung für den Zielfonds durch die Hines Master Fund Management Company S.à.r.l. Wesentliche Positionen des Investitionsplans sind in prozentualer Abhängigkeit von der Höhe der platzierten Kommanditeinlagen kalkuliert und auch mit den jeweiligen Vertragspartnern so vereinbart.

Finanzierungsplan (Prognose)

Stand: 11. August 2009 (Datum der Prospektaufstellung)

	in EUR	in % der Gesamtinvestition (inklusive Agio)	in % der Kommanditeinlagen (ohne Agio)
Mittelherkunft			
Kommanditeinlagen	57.500.000	95,2 %	100,0 %
Fremdkapital	0	0,0	0,0
Agio	2.875.000	4,8 %	5,0 %
Finanzierungsmittel gesamt	60.375.000	100,0 %	105,0 %

Die Kommanditeinlagen sowie das Agio in Höhe von 5,0% werden von den Anlegern, die der Fondsgesellschaft beitreten, eingezahlt. Die Treuhandkommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin sind jeweils mit 1.000 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Komplementärin hat keine Einlage an der Fondsgesellschaft übernommen.

Im vorliegenden Beteiligungsangebot soll konzeptionell bedingt auf die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital verzichtet werden; gemäß Gesellschaftsvertrag ist die Geschäftsführende Kommanditistin jedoch zur Aufnahme von langfristigem Fremdkapital durch die Fondsgesellschaft von bis zu 2 Mio. EUR berechtigt.

Damit die Fondsgesellschaft allerdings jederzeit die Kapitalabrufe des Zielfonds bedienen kann, wurde mit einer deutschen Großbank eine Zwischenfinanzierungskreditlinie in Höhe von 45,0 Mio. EUR verbindlich vereinbart. Diese Kreditlinie wird zur Vorfinanzierung der flexiblen Eigenkapi-

talabrufe des Zielfonds in Anspruch genommen und entsprechend der Inanspruchnahme valutiert. Die in Anspruch genommene Zwischenfinanzierung ist variabel verzinslich, wobei eine Zinsobergrenze mit der Bank vereinbart wurde. Die Rückführung der Zwischenfinanzierung erfolgt schrittweise durch die Einwerbung des Kommanditkapitals. Die Rückführung der Zwischenfinanzierung wurde grundsätzlich bis zum 31. Dezember 2009 vereinbart. Je nach Platzierungserfolg kann der Zeitraum für die Rückführung der Zwischenfinanzierung auch bis zum 31. Dezember 2010 verlängert werden. Die Höhe der in Anspruch genommenen Zwischenfinanzierung richtet sich nach der Höhe und dem Zeitpunkt der Kapitalabrufe des Zielfonds einerseits und der Höhe des bereits eingezahlten Kommanditkapitals andererseits. Für Zwecke der Finanzplanung (Prognose) wurde davon ausgegangen, dass das Zielkapital bis zum 31. Dezember 2010 vollständig eingeworben sein wird.

Finanz- und Investitionsplan (Prognose).

Investitionsplan (Prognose)¹⁾

Mittelverwendung

Stand: 11. August 2009 (Datum der Prospektaufstellung)

	in EUR	in % der Gesamtinvestition (inklusive Agio)	in % der Kommanditeinlage (ohne Agio)
1. Erwerb der Zielfondsanteile			
Beteiligung am HECF ^{2) 3)}	50.000.000	82,82 %	86,96 %
Beitrittsgebühr	250.000	0,41 %	0,43 %
2. Fondsabhängige Kosten			
2.1. Vergütungen⁴⁾			
Konzeption ²⁾	307.913	0,51 %	0,54 %
Vermittlung Fremdfinanzierung ²⁾	225.000	0,37 %	0,39 %
Fondseinrichtung ²⁾	205.275	0,34 %	0,36 %
Schuldbeitritt für Zwischenfinanzierung	778.500	1,29 %	1,35 %
Prospektaufstellung & Marketing ²⁾	661.250	1,10 %	1,15 %
Vermittlung Gesellschaftskapital ²⁾	5.175.000	8,57 %	9,00 %
2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage			
Rechts- und Steuerberatungskosten	441.500	0,73 %	0,77 %
Allgemeine Verwaltungskosten	40.000	0,07 %	0,07 %
Bearbeitungsgebühr Bank	245.000	0,41 %	0,43 %
Zwischenfinanzierungszinsen	558.525	0,93 %	0,97 %
3. Liquiditätsreserve	1.487.037	2,46 %	2,59 %
Mittelverwendung gesamt	60.375.000	100,0 %	105,0 %

¹⁾ Bei den angegebenen Werten handelt es sich um gerundete Werte.
²⁾ Die gekennzeichneten Positionen sind variabel und abhängig vom platzierten Gesellschaftskapital.
³⁾ Der Fondsgesellschaft steht für eine etwaige Zwischenfinanzierung ihrer Beteiligung an dem Zielfonds HECF ein Kreditrahmen in Höhe von 45,0 Mio. EUR zur Verfügung.
⁴⁾ Zusätzlich zu den hier aufgeführten Vergütungen erhält die Treuhandkommanditistin ab dem 1. Januar 2010 eine Vergütung für die laufende Verwaltung der Beteiligungen der Anleger in Höhe von 0,20 % p. a. des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält ab dem 1. Januar 2010 eine Vergütung für die Übernahme der Geschäftsführungstätigkeit in Höhe von ebenfalls 0,20 % p. a. des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Komplementärin erhält ab dem Jahr 2009 eine Haftungsvergütung in Höhe von pauschal 10.000 EUR p. a. Diese Vergütungen werden aus den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft geleistet.

Erläuterung zum Investitionsplan (Prognose)

1. Erwerb der Zielfondsanteile

Die Fondsgesellschaft hat sich gemäß Beitrittsvertrag verpflichtet, für den Betrag von 50,0 Mio. EUR Class-A-Anteile am Zielfonds HECF zu erwerben. Bei jedem Kapitalabruf des Zielfonds HECF, der sich auf Einlageverpflichtungen bezieht, die im Rahmen eines Closings (Seite 89, „Closing, Einlageverpflichtung und Kapitalabrufe“) abgegeben wurden, gibt die Hines-Verwaltungsgesellschaft eine neue Serie von Class-A-Anteilen aus. Der Preis für die neue Serie von Class-A-Anteilen

wird auf der Grundlage des dann geltenden Nettovermögenswertes des Zielfonds ermittelt und entspricht dem aktuellen Anteilswert. Die Ermittlung des Anteilswertes der Class-A-Anteile erfolgt regelmäßig einmal im Quartal. Daher kann der tatsächlich von der Fondsgesellschaft zu zahlende Preis für die Zielfondsanteile zum Datum der Prospektaufstellung nicht vorhergesagt werden.

Finanz- und Investitionsplan (Prognose).

	Ausgabepreis in EUR	Anzahl HECF-Anteile (Class A) ¹⁾
bei Initiierung	100,00	500.000
31.12.2006	112,16	445.792
31.12.2007	114,10	438.212
31.12.2008	76,57	652.997
30.06.2009	76,36	654.793
voraussichtlicher Anteilspreis nach nächster Bewertung in Q3 2009	60,00	833.333

¹⁾ Angaben gerundet.

Der Wert der Zielfondsanteile betrug bei Initiierung des HECF im Juni 2006 pro Anteil 100,00 EUR. Bei Unterzeichnung der Beitrittserklärung zum HECF durch die Fondsgesellschaft war der Anteilswert im Zuge der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich reduziert worden, nachdem dieser zur Jahresmitte 2007 auch schon bei circa 120,00 EUR lag. Aufgrund des zum Datum der Prospektaufstellung reduzierten Anteilspreises wird die Fondsgesellschaft voraussichtlich für die zugesagte Beteiligung in Höhe von 50,0 Mio. EUR verhältnismäßig mehr Anteile erwerben können, als dies noch vor einem Jahr möglich war.

Die Tabelle oben zeigt, wie viele Zielfondsanteile bei einem Investitionsvolumen von 50,0 Mio. EUR zu den jeweiligen Anteilspreisen in der Vergangenheit ausgegeben worden wären.

Der Zielfonds ruft die Einlagen, zu deren Einbringung sich die Fondsgesellschaft verpflichtet hat, entsprechend dem Kapitalbedarf schrittweise ab. Bei jedem Kapitalabruf gibt die Hines-Verwaltungsgesellschaft eine neue Serie von Class-A-Anteilen aus. Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand damit gerechnet, dass bereits bis Ende 2009 sämtliche Kapitalabrufe in Bezug auf die bereits zum Datum der Prospektaufstellung vereinbarte Einlageverpflichtung der Fondsgesellschaft am HECF in Höhe von 50,0 Mio. EUR erfolgt sein werden.

Jeder Investor des Zielfonds ist verpflichtet, bei Beitritt zum HECF 1,00 % der von ihm übernommenen Einlageverpflichtung, höchstens jedoch 250.000 EUR, als Beitrittsgebühr an die Hines-Verwaltungsgesellschaft zu zahlen.

Fondsabhängige Kosten

2.1. Vergütungen

Konzeption

Die Fondsgesellschaft hat mit der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG mit Datum vom 10. August 2009 einen Vertrag betreffend die Fondskonzeption geschlossen. Für die Entwicklung dieses Konzepts, die Gestaltung der Verträge mit den in- und ausländischen Partnern sowie die Vorbereitung

der Emissionsunterlagen hat die IDEENKAPITAL Financial Engineering AG Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von 0,45 % des Gesellschaftskapitals (ohne Agio) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung ist anteilig fällig und zahlbar, sobald die Anleger der Fondsgesellschaft rechtswirksam beigetreten sind und die Einzahlung der Zeichnungssumme an die Fondsgesellschaft erfolgt ist.

Vermittlung Fremdfinanzierung

Die Fondsgesellschaft hat mit der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG mit Datum vom 10. August 2009 einen Vertrag betreffend die Vermittlung von Fremdfinanzierungen geschlossen. Zur etwaigen Zwischenfinanzierung von Leistungsverpflichtungen gegenüber dem Zielfonds bedarf die Fondsgesellschaft einer vorübergehenden Darlehensfinanzierung. Die IDEENKAPITAL Financial Engineering AG hat für diese Leistungen Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von 0,50 % der vermittelten Zwischenfinanzierungskreditlinie inklusive eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Vergütung ist anteilig fällig und zahlbar, sobald die Anleger der Fondsgesellschaft rechtswirksam beigetreten sind und die Einzahlung der Zeichnungssumme an die Fondsgesellschaft erfolgt ist.

Fondseinrichtung

Für die Fondseinrichtung erhält die Treuhandkommanditistin gemäß vertraglicher Vereinbarung vom 10. August 2009 sowie der Regelung im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft eine Vergütung in Höhe 0,30 % des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung ist monatlich fällig und zahlbar entsprechend den von den Anlegern im betreffenden Monat gezeichneten Kapitaleinlagen (ohne Agio). Der Vergütungsanspruch ist jeweils anteilig fällig, wenn die für den Beitritt des Anlegers erforderlichen und rechtsverbindlich unterzeichneten Beteiligungsunterlagen vorliegen, die Widerrufsfrist abgelaufen ist, die Kommanditeinlage auf dem Konto der Auftraggeberin oder der Auftragnehmerin einge-

Finanz- und Investitionsplan (Prognose).

gangen ist und die Annahme und Aufnahme des Zeichners in die Gesellschaft der Auftraggeberin erfolgt ist. Eine Kündigung des Vertrags ist nur aus wichtigem Grund möglich.

Bürgschaft

Die Fondsgesellschaft hat am 10. August 2009 mit der IDEENKAPITAL AG einen Vertrag über die Übernahme einer Bürgschaft abgeschlossen. Die Einzelheiten dieses Vertrags werden im Abschnitt „Vereinbarung betreffend einer Bürgschaft zwischen Fondsgesellschaft und IDEENKAPITAL AG“, Seite 87, erläutert. Die IDEENKAPITAL AG erhält für ihre Leistungen im Rahmen dieses Vertrags eine Vergütung in Höhe von 1,73 % des garantierten Maximalbetrags des Schuldbeitritts, insgesamt 778.500 EUR bei einem garantierten Betrag zugunsten der zwischenfinanzierenden Bank in Höhe von 45,0 Mio. EUR. Die Vergütung versteht sich einschließlich etwaiger Umsatzsteuer.

Prospektaufstellung, Marketing und Vermittlung von Gesellschaftskapital

Die Fondsgesellschaft hat mit der IDEENKAPITAL Financial Service AG mit Datum vom 10. August 2009 einen Vertrag betreffend die Vermittlung des Gesellschaftskapitals, die Prospektaufstellung und das Marketing geschlossen. Für die Prospektaufstellung und begleitende Marketingmaßnahmen hat sie Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von 1,15 % des Gesellschaftskapitals (ohne Agio) inklusive einer etwaigen Umsatzsteuer.

Für die Vermittlung des Gesellschaftskapitals erhält die IDEENKAPITAL Financial Service AG eine Vergütung in Höhe von 4,00 % des vermittelten Gesellschaftskapitals (ohne Agio) inklusive einer etwaigen Umsatzsteuer. Darüber hinaus erhält die IDEENKAPITAL Financial Service AG für die Vermittlungsleistung die von der Fondsgesellschaft vereinnahmten Agiobeträge in Höhe von 5,00 % des Gesellschaftskapitals. Bei einem unterstellten Zielkapital von insgesamt rd. 60,4 Mio. EUR (inkl. Agio) entspricht dies einem Betrag von insgesamt 5.175.000 EUR. Für den Fall einer darüber hinaus gehenden Platzierung von Gesellschaftskapital erhöht sich die Vergütung entsprechend.

Die IDEENKAPITAL Financial Service AG verwendet die ihr zufließenden Vergütungen zur Organisation, Betreuung und Abwicklung des Vertriebs und insbesondere zur Bezahlung von Provisionsansprüchen der mit der Vermittlung des Kommanditkapitals von der IDEENKAPITAL Financial Service AG im Unterauftragsverhältnis eingeschalteten Banken und freien Vertriebspartner. Es ist möglich, dass einzelne von der IDEEN-

KAPITAL Financial Service AG im Unterauftragsverhältnis eingeschalteten Vertriebspartner eine geringere Provision erhalten oder dass sie weitere Provisionen von sonstigen Dritten erhalten. Die tatsächlich an den jeweiligen Vertriebspartner gezahlte Provision ist daher nur auf Ebene des Vertriebspartners ermittelbar.

Die Vergütungen der IDEENKAPITAL Financial Service AG sind monatlich anteilig fällig und zahlbar, sobald die Anleger der Fondsgesellschaft rechtswirksam beigetreten sind und die Einzahlung der Zeichnungssumme an die Fondsgesellschaft erfolgt ist. Der Vertrag endet mit Abschluss der Platzierung des Kommanditkapitals und vollständiger Erfüllung aller der IDEENKAPITAL Financial Service AG nach diesem Vertrag zustehenden Ansprüche. Der Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Im Rahmen ihres Vertriebsauftrags erstellt die IDEENKAPITAL Financial Service AG einen Verkaufsprospekt und erbringt dabei die grafische Umsetzung des Beteiligungsangebots und sämtliche Leistungen bis zur Auslieferung des gedruckten Verkaufsprospekts.

2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage

Beratungskosten

Die Beratungskosten der Fondsgesellschaft wurden in Höhe von 441.500 EUR inklusive Umsatzsteuer geschätzt und umfassen sowohl die Beratungskosten für den Anteilserwerb als auch die übrige Rechts- und Steuerberatung. Die Beratungskosten sind mit der Erfüllung der Leistung fällig und werden gegebenenfalls durch die Anbieterin vorfinanziert und der Fondsgesellschaft bei ausreichender Liquidität weiterbelastet. Da noch nicht alle Gebühren beziehungsweise Honorare erhoben sind, können sich Abweichungen ergeben, was sich entsprechend auf die Liquiditätsreserve auswirken würde.

Allgemeine Verwaltungskosten

Für allgemeine Verwaltungskosten (wie zum Beispiel für Handelsregistereintragungen oder sonstige Gebühren) oder sonstige Kosten während der Investitionsphase wurde ein Betrag in Höhe von 40.000 EUR inklusive Umsatzsteuer eingeplant.

Bearbeitungsgebühr Bank, Zwischenfinanzierungszinsen

Die Fondsgesellschaft hat am 4. August 2009 gegenüber dem Zielfonds Einlageverpflichtungen in Höhe von insgesamt 50,0 Mio. EUR abgegeben. In diesem Zusammenhang hat die Fondsgesellschaft mit einer deutschen Großbank eine Zwischenfinanzierungskreditlinie über 45,0 Mio. EUR vereinbart.

Finanz- und Investitionsplan (Prognose).

Der Kreditgeber erhält 0,30 % Bereitstellungsprovision p.a. auf den jeweils nicht in Anspruch genommenen Betrag sowie ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 245.000 EUR, das am 31. Juli 2009 zur Zahlung fällig ist. Zum Darlehensverhältnis enthält der Abschnitt „Darlehen der Fondsgesellschaft und Bürgschaft der IDEENKAPITAL AG“, Seite 86 f., weitere Erläuterungen.

Die Zwischenfinanzierung ist grundsätzlich variabel verzinslich und wird entsprechend ihrer Inanspruchnahme valutiert. Im Rahmen eines separaten Finanztermingeschäftes wurde jedoch zur Absicherung steigender Zinsen mit der Bank eine Zinsobergrenze (Cap) vereinbart. Mit diesem Cap wird das Zinsänderungsrisiko auf eine Obergrenze von 1,70 % begrenzt. Die zahlbare Prämie für dieses Finanztermingeschäft beträgt einmalig 48,4 TEUR, zahlbar unmittelbar nach Abschluss des Geschäfts, was einer jährlichen Cap-Prämie von circa 0,35 % entspricht. Für Inanspruchnahmen der Kreditlinie als Geldmarktkredit berechnet die finanzierende Bank EURIBOR (der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft) für die entsprechende Laufzeit zuzüglich einer Kreditmarge in Höhe von 0,95 % p.a. In der Finanzplanung der Fondsgesellschaft wurde für die Dauer der Inanspruchnahme der Kreditlinie ein Zinssatz in Höhe von 2,65 % p.a. unterstellt. Der geplante Zinsaufwand, einschließlich der voraussichtlich anfallenden Bereitstellungsprovision und der Prämie für das Finanztermingeschäft beläuft sich auf 558.525 EUR, kann jedoch – je nach Höhe und Dauer der Inanspruchnahme – auch niedriger oder höher ausfallen.

3. Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve wird gebildet für unvorhergesehene Kosten. Änderungen gegenüber den kalkulierten Kosten gehen jeweils zugunsten oder zulasten der Liquiditätsreserve. Die Liquiditätsreserve, die im Verlauf durch Auszahlungen gemindert sowie durch nicht ausgeschüttete Liquiditätsüberschüsse erhöht werden kann, wird von der Fondsgesellschaft jeweils verzinslich am Geldmarkt angelegt.

Prognoserechnung.

Kapitalrückfluss- beziehungsweise Ausschüttungsprognose

Die Fondsgesellschaft hat im August 2009 eine Einlageverpflichtung in Höhe von 50,0 Mio. EUR abgegeben. Bei Prospektaufstellung lagen dem Zielfonds damit Investitionszusagen von beigetretenen Investoren in Höhe von 267,5 Mio. EUR vor. Hiervon waren bis dahin circa 206,3 Mio. EUR von der Hines-Verwaltungsgesellschaft zur Finanzierung der bereits erfolgten Immobilienankäufe abgerufen worden. Der Zielfonds strebt in den kommenden Jahren weitere Investitionszusagen von Investoren von bis zu 1,5 Mrd. EUR an. Das tatsächlich von Investoren eingeworbene Kapital kann nach Ermessen der Hines-Verwaltungsgesellschaft höher oder niedriger sein. Auf Grundlage der zum Datum der Prospektaufstellung vorliegenden Informationen wird eine Anteilsbewertung des Zielfonds HECF zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs in Höhe von circa 60,00 EUR je Anteil unterstellt. Bei diesem Preis für einen Zielfondsanteil würde die Hines-Verwaltungsgesellschaft ungefähr 833.333 Class-A-Anteile an die Fondsgesellschaft ausgeben. Es gilt zu beachten, dass der jeweils gültige Anteilspreis von der zum Ausgabezeitpunkt gültigen Bewertung des Nettovermögens des HECF bestimmt wird (Seite 94, Bewertung der Immobilieninvestitionen und Bestimmung des Nettovermögenswertes pro Anteil). Da der Ausgabezeitpunkt in der Zukunft liegen wird, kann der dann zugrunde zu legende Nettovermögenswert des Zielfonds nicht verbindlich vorausgesagt werden. Bei einem Anteilswert von 100,00 EUR würde die Hines-Verwaltungsgesellschaft beispielsweise 500.000 Class-A-Anteile an die Fondsgesellschaft ausgeben. Aufgrund des Investitionskonzepts des Zielfonds kann nicht vorausgesagt werden, wann und in welcher Höhe das zugesagte Eigenkapital abgerufen wird. Es wurde allerdings für Zwecke der Finanzplanung (Prognose) unterstellt, dass die Hines-Verwaltungsgesellschaft im September 2009 eine erste Tranche des zugesagten Kapitals in Höhe von 25,0 Mio. EUR abrufen und das dann noch verbleibende Kapital in einer zweiten Tranche im Dezember 2009 (25,0 Mio. EUR) anfordern wird. Im Rahmen weiterer Finanzierungsrunden ist die Erhöhung des Eigenkapitalvolumens des HECF beabsichtigt, um in weitere Immobilien entsprechend den Investitionskriterien zu investieren und somit das Portfolio des Zielfonds weiter auszubauen.

Es ist das Ziel der Hines-Verwaltungsgesellschaft, für die Investoren des HECF eine durchschnittliche Ausschüttung in Höhe von 5,00 % p.a. auf das gesamte eingezahlte Kapital des HECF zu erwirtschaften. Dieses Ausschüttungsziel ver-

steht sich netto, nach Abzug sämtlicher Kosten und Gebühren, und ist auf das Objektportfolio des Zielfonds bezogen. Anders ausgedrückt besteht das Ziel auf Ebene des HECF darin, nach Abzug sämtlicher Kosten und Gebühren aus den Einnahmen sämtlicher Immobilien des Zielfondsportfolios in Bezug auf das eingezahlte Kapital der Investoren durchschnittlich eine jährliche Ausschüttung von 5,00 % darstellen zu können. Der HECF konnte nach Auskunft der Hines-Verwaltungsgesellschaft seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahr 2006 das gesteckte Renditeziel in Form von jährlichen Auszahlungen (nach Abzug sämtlicher Kosten und Gebühren) in Höhe von mindestens 5,00 % bislang immer erfüllen. Es kann aufgrund des Investitionskonzeptes allerdings für die Zukunft keine Garantie dafür übernommen werden, dass die durchschnittliche Zielausschüttung des HECF immer erreicht werden kann.

Die Wirtschaftlichkeit der Investition in den Zielfonds wird also neben der Performance des Zielfondsportfolios für jeden Zielfondsinvestor auch maßgeblich dadurch beeinflusst, wie groß der Anteil an den zur Ausschüttung vorgesehenen Portfolioeinnahmen (Jahresausschüttungsbetrag) des jeweiligen Investors ist.

Bei der Verteilung des Jahresausschüttungsbetrages ist die Anzahl der erworbenen Zielfondsanteile des jeweiligen Investors im Verhältnis zu den insgesamt an alle Zielfondsinvestoren ausgegebenen Anteilen zu berücksichtigen. Bei einem bestimmten Investitionsbetrag ist also entscheidend, zu welchem Preis die Zielfondsanteile erworben werden können, da hierdurch die Anzahl der ausgegebenen Anteile bestimmt wird. Bei einer reduzierten Bewertung der Nettovermögenswerte des HECF und einem damit einhergehenden reduzierten Ausgabepreis für die Class-A-Anteile wird sich die Anzahl der von der Hines-Verwaltungsgesellschaft auszugebenden Anteile bei einem unveränderten Beteiligungsbetrag erhöhen (Seite 61, Erwerb der Zielfondsanteile, Tabelle).

So wäre die Fondsgesellschaft bei unterstelltem Kauf von 833.333 Anteilen Ende 2009 zu diesem Zeitpunkt mit rund 29 % an den insgesamt ausgegebenen Anteilen beteiligt. Unterstellt, dass in 2010 rund 25,0 Mio. EUR zusätzliches Kapital des Zielfonds durch das Zielfondsmanagement eingeworben würde, würde sich die Beteiligungsquote der Fondsgesellschaft am Ergebnis des Zielfonds entsprechend neu ausgegebener Anteile Ende 2010 auf rund 25 % reduzieren. Das Portfolio des Zielfonds bestünde zu diesem Zeitpunkt aus rund 292,5 Mio. EUR Kapital beziehungsweise 3.331.611 Anteilen. Je Anteil entstünde somit bei einer

Prognoserechnung.

unterstellten Ausschüttungsrendite des Zielfonds von 5 % p.a. eine Ausschüttung von rund 4,39 EUR pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite bezogen auf das eingesetzte Kapital ist eine individuell je Investor zu ermittelnde Größe, da diverse Investoren zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedliche Kaufpreise je Anteil gezahlt haben. Bezogen auf die Fondsgesellschaft ergäbe sich damit Ende 2010 eine Ausschüttungsrendite von rund 7,32 % p.a., da 833.333 Anteile ein Ergebnis von rund 3.658 TEUR Ausschüttung erzielen würden, was dieser jährlichen Verzinsung entspräche. Dieser Wert würde entsprechend der im Folgenden unterstellten Planungsannahmen durch den Weitervertrieb der Zielfondsanteile auf bis zu 6,75 % p.a. abfallen. Die Beteiligungsquote der deutschen Fondsgesellschaft würde sich entsprechend auf bis zu rund 13 % Ende 2019 reduzieren. Der wirtschaftliche Erfolg dieses Beteiligungsangebots ist von verschiedenen zukünftigen Ereignissen abhängig. Infolgedessen ist eine gesicherte, aussagekräftige Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklung der Vermögensanlage nicht möglich, da das Immobilienportfolio des Zielfonds durch zusätzliches Kapital zukünftiger Investoren weiter ausgebaut und verändert werden wird. In welchem Umfang die Erweiterung des Immobilienportfolios in der Zukunft erfolgen wird, kann allerdings nicht vorhergesagt werden. Darüber hinaus können keine belastbaren Vorhersagen in Bezug auf die weitere Entwicklung des Nettovermögenswertes des HECF aufgestellt werden. Aufgrund dieser konzeptionsbedingten Unwägbarkeiten wird auf eine entsprechend detaillierte Prognoserechnung verzichtet.

Gleichwohl können auf Grundlage der vom Manager des Zielfonds zur Verfügung gestellten Informationen in Bezug auf die voraussichtliche kurzfristige Entwicklung der Anteilsbewertung und unter der Annahme, dass die durchschnittlichen Ausschüttungen aus dem Zielfonds so wie bisher erwirtschaftet werden sowie unter Berücksichtigung einiger wirtschaftlichen Größen auf Ebene der Fondsgesellschaft (anfallende Kosten für zum Beispiel Steuer- und Rechtsberatung, Anlegerbetreuung, Geschäftsführungsvergütung, ...) einige Angaben zu der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung der Vermögensanlage gemacht werden:

Einnahmen der Fondsgesellschaft

Die Einnahmen der Fondsgesellschaft resultieren maßgeblich aus Rückflüssen aus dem HECF. Darüber hinaus wird die Fondsgesellschaft ggf. geringfügige Einnahmen aus der Verzinsung der Liquiditätsreserve generieren. Für Zwecke der Finanzplanung (Prognose) wurde davon ausgegangen,

dass die Mittelzuflüsse aus dem HECF jeweils im Januar des Folgejahres für das Vorjahr erfolgen.

Hinsichtlich der Auszahlungen des HECF wurde in der Prognoserechnung im Januar 2013 eine Steigerung in Höhe von 1,5 % unterstellt (von 5,00 % p.a. um 7,5 Basispunkte auf 5,075 % p.a.) Eine weitere Erhöhung der unterstellten jährlichen Zuflüsse aus dem Zielfonds um dann 6,00 % (von 5,075 % p.a. um 30,5 Basispunkte auf 5,38 % p.a.) wurde ab Januar 2017 berücksichtigt. Diese Steigerungen basieren nicht auf festen vertraglichen Grundlagen sondern auf der Tatsache, dass die derzeitigen Mietverträge der Zielobjektgesellschaften marktübliche Wertsicherungsklauseln enthalten, also inflationsgeschützt sind, und auf den Annahmen, dass weitere moderate Mietsteigerungen erzielbar sind sowie die Vermietungssituation für die Objekte optimiert werden kann.

Die Verzinsung der sich gemäß Prognoserechnung ergebenden Liquiditätsreserve wurde mit 0,65 % p.a. bis Ende 2010 und ab 2011 mit 1,00 % kalkuliert.

Ausgaben der Fondsgesellschaft

Die nachfolgend dargestellten Ausgaben der Fondsgesellschaft berücksichtigen ausschließlich die laufende Kosten- und Gebührenstruktur der Fondsgesellschaft während der Betriebsphase. Die mit dem Erwerb der Zielfondsanteile und mit der Einrichtung sowie Platzierung dieses Beteiligungsangebots zusammenhängenden Kosten und Gebühren wurden bereits vorstehend im Abschnitt „Investitionsplan – Prognose“ dargestellt.

1. Anlegerbetreuung

Für die im Zusammenhang mit der laufenden Fondsverwaltung und Anlegerbetreuung zu erbringenden Leistungen erhält die Treuhandkommanditistin ab dem Geschäftsjahr 2010 von der Fondsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,20 % p.a. des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft im betreffenden Kalenderjahr zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

2. Haftungsvergütung der Komplementärin

Die Komplementärin erhält für die Haftungsübernahme, erstmalig für das Jahr 2009, eine jährliche Vergütung in Höhe von 10.000 EUR inklusive etwaige darauf anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

3. Geschäftsführungsvergütung

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die Geschäftsführende Kommanditistin eine Vergütung in Höhe von 0,20 % p.a. des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft im betreffenden Kalenderjahr zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, erstmalig ab 2010.

Prognoserechnung.

4. Steuer- und Rechtsberatung

Die Kosten im Zusammenhang mit der Führung der Bücher und der Erstellung und Prüfung der Jahresabschlüsse und Steuererklärungen der Fondsgesellschaft wurden für das Rumpfgeschäftsjahr 2009 mit einem Betrag von 12.000 EUR, für 2010 mit einem Betrag von 28.050 EUR p.a. und für die Folgejahre mit einem Betrag von 22.050 EUR p.a. jeweils inklusive gesetzlich anfallender Umsatzsteuer kalkuliert.

Weitere Beratungsleistungen (Rechts- oder Steuerberatung) wurden ab 2010 in Höhe von 89.250 EUR p.a. inklusive gesetzlich anfallender Umsatzsteuer eingeplant.

5. Kosten der Berichterstattung

Die Kosten für die Herstellung und den Versand von Geschäftsberichten und sonstiger Korrespondenz an die Anleger wurden ab dem Geschäftsjahr 2010 mit einem Betrag von 34.650 EUR p.a. inklusive gesetzlich anfallender Umsatzsteuer kalkuliert.

6. Sonstige Kosten

Ab dem Geschäftsjahr 2010 wurde für sonstige Kosten der Fondsgesellschaft mit einem Betrag von 7.700 EUR inklusive gesetzlich anfallender Umsatzsteuer und für die Folgejahre mit einem Betrag von 7.700 EUR p.a. inklusive gesetzlich anfallender Umsatzsteuer kalkuliert.

7. Zinskosten

Die Höhe der anfallenden Zinsen für Mittel eines Kontokorrentkredits richtet sich zum Einen nach der Höhe und Dauer der Inanspruchnahme sowie dem aktuellen Marktzins im Zeitraum der Inanspruchnahme. Auf Grundlage der modellhaften Prognoserechnung fallen in der Betriebsphase der Fondsgesellschaft Zinsen in Höhe von insgesamt 36.767 EUR an.

Kapitalrückfluss (Prognose)

Laufende Liquiditätsausschüttungen

Es ist vorgesehen, dass der Zielfonds Liquiditätsüberschüsse einmal im Jahr und zwar im Januar des Folgejahres für das Vorjahr an die Investoren und somit auch an die Fondsgesellschaft ausschüttet. In der Prognoserechnung wurde unterstellt, dass der Einnahmenüberschuss auf Ebene der Fondsgesellschaft – unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve – ab dem Jahr 2010 jeweils im Oktober an die Anleger ausgeschüttet wird. Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ist allerdings befugt, auch unterjährig freie Liquidität aus den Zielfondseinnahmen an die Anleger auszuzahlen. Auf Grundlage der für die Erstellung der Prognoserechnung unterstellten Zuflüsse von Barmitteln aus dem HECF und den in der Prognoserechnung berücksichtigten Kostenansätzen für die Fondsgesellschaft erscheint es aus Sicht der Anbieterin dieses

Beteiligungsangebots möglich, dass die Fondsgesellschaft aus der Beteiligung an dem Zielfonds in den Jahren 2010 bis einschließlich 2019 jährliche Auszahlungen in Höhe von circa 6,25%, bezogen auf das jeweils auszahlungsberechtigte Gesellschaftskapital (ohne Agio), vornehmen können. Die Beträge reduzieren sich entsprechend vorgenommener Anteils-Rückgaben im Jahr 2019 am Zielfonds HECF.

Rückgabe der Class-A-Anteile

Der Rückgabepreis für die erworbenen Zielfondsanteile entspricht dem Nettovermögenswert des Anteils zum Rückgabzeitpunkt, wobei die Anteilsrückgabe mindestens zwei Jahre vor dem Rückgabedatum angekündigt werden muss. Zu Zwecken der modellhaften Prognoserechnung wurde unterstellt, dass die erworbenen Class-A-Anteile des HECF in zwei Tranchen zurückgegeben werden. Für die Rückgabe der ersten Tranche, die 50% der Anteile umfasst, wurde modellhaft Januar 2019 angenommen. Mit der zweiten Tranche sollen dann im Dezember 2019 die übrigen 50% der Anteile zum dann gültigen Nettovermögenswert an den Zielfonds zurückgegeben werden. Die Höhe des erzielbaren Rückgabepreises wird von der Wertentwicklung des Nettovermögenswertes des HECF bestimmt. Ausgehend von einer Bewertung von circa 60,00 EUR je Anteil wurde für Zwecke der Prognoserechnung eine Werterholung für die kommenden Jahren bis 2019 unterstellt. Es wurde angenommen, dass die Anteilsbewertung im Jahr 2010 eine Steigerung von 1,75% erfährt und sich dann ab dem Jahr 2011 jeweils durchschnittlich um 2,50% p.a. erhöht.

Daraus ergibt sich für die erste Tranche im Januar 2019 ein Rückgabepreis in Höhe von circa 74,38 EUR je Anteil und für die zweite Tranche im Dezember 2019 ein Rückgabepreis in Höhe von circa 76,24 EUR je Anteil. Dieses Rückgabe-Szenario unterstellt, vereinnahmt die Fondsgesellschaft aus der Rückgabe der Zielfondsanteile insgesamt einen Betrag in Höhe von circa 68,0 Mio. EUR. Dieser Betrag entspricht rund 136,1 % des ursprünglich in den HECF investierten Kapitals.

Gesamter Kapitalrückfluss

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen zu den in der Prognoserechnung unterstellten Annahmen, scheint es möglich zu sein, dass die Anleger der Fondsgesellschaft einen Kapitalrückfluss (einschließlich Kapitalrückzahlung) von rund 163 bis 165 % bezogen auf das gesamte Gesellschaftskapital (ohne Agio) über eine zehnjährige Laufzeit vereinnahmen können.

Prognoserechnung.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Einkünfte aus dieser Vermögensanlage auf Ebene der Fondsgesellschaft beziehungsweise der Anleger wird in den Ausführungen im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ (Seite 100 ff.) dargestellt. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Annahmen und der angestrebten Besteuerung der Einkünfte auf Ebene der Anleger kann ein Gesamtkapitalrückfluss von rund 145 bis 147 % nach Steuern erreicht werden.

Der Gesamtkapitalrückfluss wird von einer Vielzahl von Parametern beeinflusst, die im Zeitablauf und während der Betriebsphase der Fondsgesellschaft unter Umständen erheblichen Veränderungen unterliegen und von der Anbieterin der Vermögensanlage nicht beeinflusst werden können. Daher kann der auf Grundlage einer modellhaften Kalkulation prognostizierte Gesamtkapitalrückfluss durch die Anbieterin nicht mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt und keinesfalls garantiert werden.

Die diesbezüglichen Risikohinweise werden im Kapitel Risikohinweise (Seite 16 ff.) erläutert (siehe insbesondere Seite 17, „Grundsätzliche Risiken von Immobilieninvestitionen“ und Seite 18, „Grundsätzliche Risiken mittelbarer Immobilieninvestitionen/Blind Pool“).

Sensitivitätsanalyse (Prognoseabweichung)

Sensitivitätsanalyse (Prognoseabweichung)

Die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Angaben sollen verdeutlichen, welche Auswirkungen die Veränderungen einzelner Einflussfaktoren auf die Gesamtmittelrückflüsse in unterschiedlichen Szenarien haben können. Grundlagen für die Annahmen der Prognoserechnung sind vorliegende Erfahrungswerte oder Schätzung. Über die zukünftige Entwicklung der die Wirtschaftlichkeit der Fondsgesellschaft betreffenden Einflussfaktoren kann keine Vorhersage abgegeben werden. Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse sollen

die möglichen Auswirkungen von Veränderungen jeweils einzelner Einflussfaktoren isoliert betrachtet werden. Hierfür wird ein Einflussfaktor sowohl in negativer wie auch positiver Weise im Vergleich zur Prognoserechnung verändert. Die sich daraus ergebenden Szenarien werden als 'Low-Case' beziehungsweise 'High-Case' bezeichnet und das der Prognoserechnung zugrundeliegende Szenario 'Base-Case' genannt.

Ergebnisse der untersuchten Veränderungen (Prognose)	Gesamtmittelrückfluss vor Steuern		
	Low Case	Base Case	High Case
Preis für			
Zielfondsanteil bei Kauf	157–159%	163–165 %	170–172 %
Entwicklung der jährlichen			
Auszahlungen des HECF	146–148%	163–165 %	181–183 %
Entwicklung des Nettovermögenswerts			
des HECF/Bewertung der Zielfondsanteile	139–141 %	163–165 %	181–183 %

Preis für Zielfondsanteil bei Kauf

In der Prognoserechnung wurde der zuletzt von der Hines-Verwaltungsgesellschaft ermittelte und bei Prospektaufstellung verfügbare Anteilspreis von 60,00 EUR berücksichtigt. Da nicht vorhergesagt werden kann, wie sich der Nettovermögenswert des HECF bis zur Ausgabe neuer Zielfondsanteile entwickeln wird, wurde in der Sensitivitätsanalyse der in der Prognoserechnung unterstellte Anteilspreis exemplarisch sowohl um 25,0% reduziert als auch um diesen Wert erhöht.

Entwicklung der jährlichen Auszahlungen des HECF

Wie vorstehend im Abschnitt „Einnahmen der Fondsgesellschaft“ (Seite 66) dargestellt wurde, unterliegen die in der Prognoserechnung berücksichtigten Auszahlungen des Zielfonds bestimmten Annahmen hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung. In der Tabelle oben wird die Auswirkung aufgezeigt, wenn diese Einnahmen der Fondsgesellschaft über den gesamten Prognosezeitraum keine Erhöhungen erfahren, sondern in den Jahren 2012 und 2016 um 25,0% reduziert werden (Low-Case). Daneben wird die Auswirkung auf den Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene dargestellt, wenn sich die Auszahlungen des HECF zu den genannten Zeitpunkten um zusätzliche 25,0% erhöhen (High-Case).

Entwicklung des Nettovermögenswertes des HECF/Bewertung der Zielfondsanteile

Die in der Prognoserechnung unterstellte zukünftige Entwicklung des Nettovermögenswertes des Zielfonds und damit einhergehend die weitere Bewertung der Zielfondsanteile unterliegt wie in Abschnitt „Rückgabe der Class-A-Anteile“ (Seite 67) gewissen Annahmen. Diese Annahmen basieren auf Schätzungen und können nicht verlässlich vorhergesagt werden. In der Sensitivitätsanalyse wurden die Auswirkungen einer negativen und einer positiven Veränderung der bisherigen Annahmen auf den Gesamtmittelrückfluss untersucht. Die negative Veränderung unterstellt, dass es zu keiner Wertaufholung über den gesamten Prognosezeitraum kommt (Low-Case). Bei der positiven Veränderung wurde unterstellt, dass die Wertaufholung ab dem Jahr 2011 jährlich 4,5% beträgt (High-Case).

Beteiligungsstruktur.

Anleger, Fondsgesellschaft

Die Anleger beteiligen sich mittelbar als „Treugeber“ über die „Treuhandkommanditistin“ (IK Property Treuhand GmbH) an der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG (im Folgenden: Fondsgesellschaft), einer deutschen Kommanditgesellschaft mit Sitz in Düsseldorf (Emittentin dieses Beteiligungsangebots).

Nach dem Beitritt des Anlegers als Treugeber besteht für den Anleger die Möglichkeit, sich selbst als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister eintragen zu lassen und von der indirekten Beteiligung als Treugeber in die direkte Beteiligung eines Kommanditisten zu wechseln (Seite 81, Umwandlung von Treugeberanteilen in Kommanditanteile, Umwandlung von Kommanditanteilen in Treugeberanteile). Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden: Komplementärin). Geschäfts-

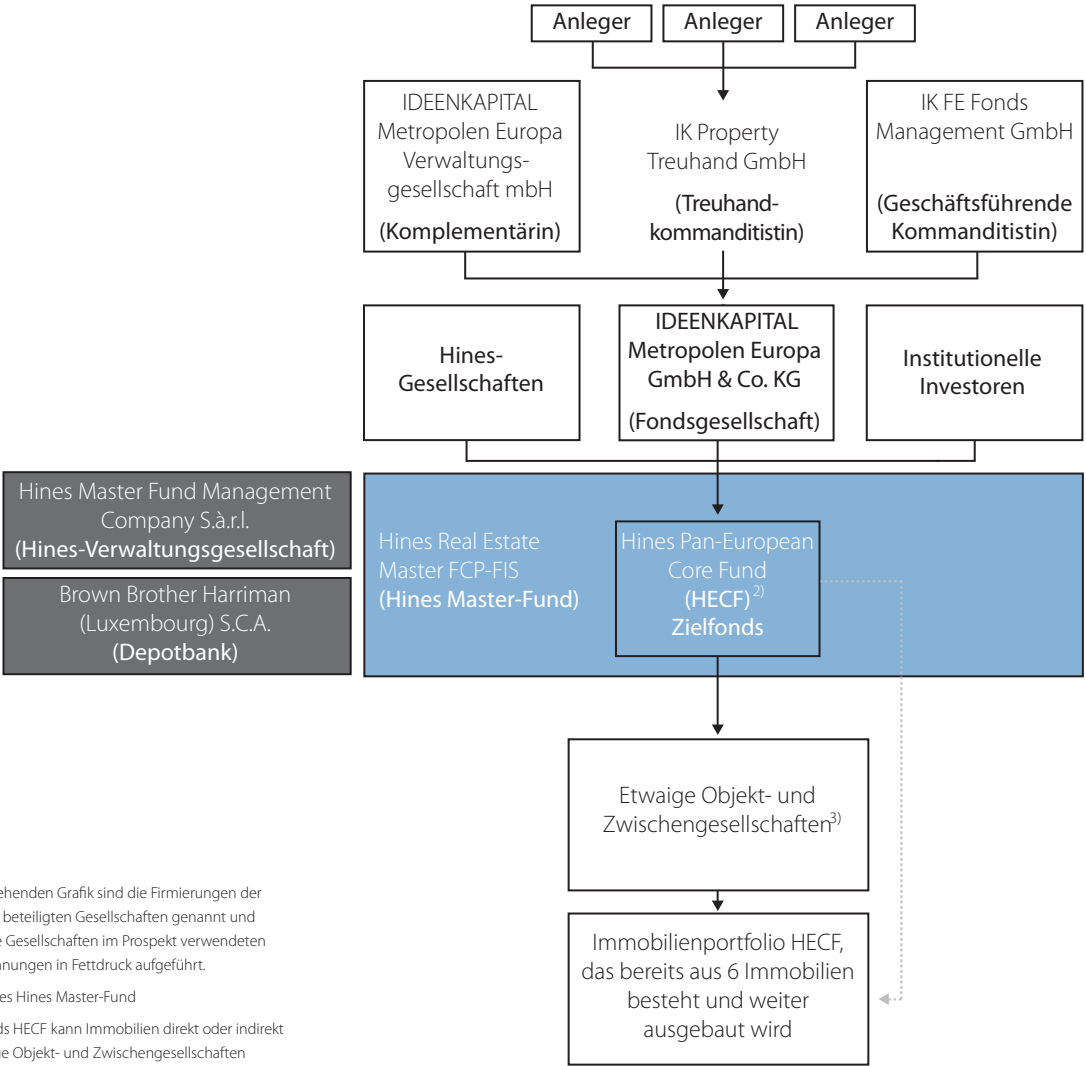
führende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die IK FE Fonds Management GmbH.

Zielfonds der Fondsgesellschaft (HECF), Hines Master-Fund, Hines-Verwaltungsgesellschaft, Depotbank, weitere Investoren

Die Fondsgesellschaft wird als „informierter Investor“ im Sinne des Artikels 2 des luxemburgischen Gesetzes vom 13. Februar 2007 zu speziellen Investmentfonds Anteile an dem Hines Pan-European Core Fund (im Folgenden: HECF) erwerben, bei dem es sich um einen so genannten „Zielfonds“ der Hines Real Estate Master FCP-FIS handelt (im Folgenden: Hines Master-Fund).

Bei dem Hines Master-Fund handelt es sich um einen Investmentfonds (FCP = Fonds Commun de Placement), der nach dem luxemburgischen Gesetz für Spezialfonds (FIS =

Beteiligungsstruktur¹⁾



¹⁾ In der vorstehenden Grafik sind die Firmierungen der wichtigsten beteiligten Gesellschaften genannt und die für diese Gesellschaften im Prospekt verwendeten Kurzbezeichnungen in Fettdruck aufgeführt.

²⁾ Sub-Fund des Hines Master-Fund

³⁾ Der Zielfonds HECF kann Immobilien direkt oder indirekt über etwaige Objekt- und Zwischengesellschaften erwerben.

Beteiligungsstruktur.

Fonds d'Investissement Spécialisé) aufgelegt wurde. Der Hines Master-Fund ist so konzipiert, dass unter seinem Dach mehrere voneinander getrennte Vermögensmassen unter gemeinschaftlicher Verwaltung bestehen können. Diese werden jeweils als „Sub-Fund“ bezeichnet.

Zum Datum der Prospektaufstellung bestand der Sub-Fund HECF, an dem die Fondsgesellschaft Anteile erwerben wird. HECF wird daher im Prospekt als „Zielfonds“ der Fondsgesellschaft bezeichnet. Daneben besteht unter dem Hines Master-Fund ein weiterer Sub-Fund, der Hines European Value Added Fund II (HEVAF II), an dem die Fondsgesellschaft allerdings keine Anteile erwerben wird.

Die Fondsgesellschaft hat mit dem HECF am 4. August 2009 eine Zeichnungsvereinbarung abgeschlossen. Mit dieser verpflichtete sich die Fondsgesellschaft, 50,0 Mio. EUR in Anteile am Zielfonds HECF zu investieren. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt jedoch, abhängig vom Platzierungserfolg der Fondsgesellschaft und von der Zustimmung der Hines Master Fund Management Company S.à.r.l. zu einer Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds, darüber hinaus weitere Mittel in den Zielfonds zu investieren. Die Komplementärin ist zu einer Erhöhung des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft auf bis zu 140,0 Mio. EUR und zur Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds in Höhe von bis zu 125,0 Mio. EUR ermächtigt und bevollmächtigt, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Eine Erhöhung des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft über den Betrag von 140,0 Mio. EUR hinaus sowie eine Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds über den Betrag von 125,0 Mio. EUR hinaus bedürfen, eines Beschlusses der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % aller Stimmen.

Verwaltungsgesellschaft ist die Hines Fund Management Company S.à.r.l. (im Prospekt abgekürzt mit Hines-Verwaltungsgesellschaft). Die Hines-Verwaltungsgesellschaft verwaltet den Hines Master-Fund und ist verantwortlich für die Umsetzung der Anlageziele sowie der Anlagestrategie des Zielfonds. In ihren Kompetenzbereich fallen ebenfalls die Entscheidungen über Immobilieninvestitionen des Zielfonds. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft ist dementsprechend mit der Geschäftsführung des Zielfonds beauftragt, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat.

Als Depotbank für den Hines Master-Fund fungiert die Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S.C.A. Die Depotbank wird insbesondere die üblichen Aufgaben einer Fondsdepotbank in den Bereichen Verwahrung, Bargeldkonten und Wertpapierdepots wahrnehmen.

Neben der Fondsgesellschaft investieren auch namhafte institutionelle Investoren (internationale Pensionsfonds, Banken etc.) in den Zielfonds.

Zum Datum der Prospektaufstellung betragen die Einlageverpflichtungen aller Investoren für HECF insgesamt circa 267,5 Mio. EUR, wovon 50,0 Mio. EUR auf die Fondsgesellschaft entfallen. Bis zum Datum der Prospektaufstellung sind von den gesamten Einlageverpflichtungen bereits rund 206,3 Mio. EUR abgerufen worden. Als Zielkapital strebt die Hines-Verwaltungsgesellschaft für HECF insgesamt 1,5 Mrd. EUR an. Allerdings behält sie sich das Recht vor, auch einen höheren oder niedrigeren Gesamtbetrag einzuwerben.

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, weitere Zielfonds unter dem Dach des Hines Master-Fund aufzulegen. Eine Beteiligung der Fondsgesellschaft an derartigen Zielfonds ist zum Datum der Prospektaufstellung nicht vorgesehen.

Die Rechte und Pflichten der Investoren des Zielfonds (unter anderem die Fondsgesellschaft), der Hines-Verwaltungsgesellschaft und der Depotbank sind im Verwaltungsreglement des Hines Master-Fund sowie im Depotbankvertrag geregelt. Darüber hinaus finden sich ergänzende Regelungen zu dem Zielfonds in den speziellen Sonderbedingungen, in denen insbesondere die spezifischen Anlageziele und die Anlagepolitik sowie die Investitions- und Verwaltungskriterien des Zielfonds festgelegt sind. Die Rechte und Pflichten, die sich für die Fondsgesellschaft aus dem Verwaltungsreglement des Hines Master-Fund und den Sonderbedingungen des Zielfonds ergeben, sind in den Abschnitten „Beteiligung am Zielfonds Hines Pan-European Core Fund (HECF)“ auf Seite 88 ff. dargestellt. Der Zielfonds HECF hat über Objektgesellschaften bereits Immobilieninvestitionen getätigt (Seite 45 ff., Zielfonds).

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Zielfonds HECF und anderer Sub-Funds des Hines Master-Fund sind voneinander getrennt. Das Vermögen des Zielfonds haftet somit nicht für Verbindlichkeiten anderer Vermögensmassen von weiteren Sub-Funds (zum Beispiel des HEVAF II); die Investoren des Zielfonds HECF partizipieren auch nicht an den Ergebnissen von anderen Sub-Funds. Der Risikohinweis im Abschnitt „Sehr eingeschränkte Mitwirkungsrechte der Fondsgesellschaft“ auf Seite 19 weist auf das Bestehen beziehungsweise Fehlen von Rückgriffsmöglichkeiten der Fondsgesellschaft auf das Vermögen des Zielfonds HECF hin.

Der Zielfonds HECF investiert direkt oder indirekt über zwischengeschaltete Objekt- und Zwischengesellschaften in die verschiedenen Immobilien.

Beteiligungsstruktur.

Beteiligung von Gesellschaften der Hines-Gruppe

Hines-Gesellschaften sind verpflichtet, sich als Mitinvestoren an dem Zielfonds HECF zu beteiligen. Ihre Beteiligung am Zielfonds HECF beträgt 1,0% des Nettovermögenswerts bei einer Mindesteinlage von 10,0 Mio. EUR.

Einlageverpflichtungen und Kapitalabrufe des Zielfonds

Das benötigte Eigenkapital für jede Immobilieninvestition ist von den Investoren des Zielfonds zu erbringen. Zu diesem Zweck werden an die bereits beigetretenen Gesellschafter zusätzliche Anteile veräußert und gegebenenfalls zusätzliche Gesellschafter aufgenommen.

Soweit sich die Investoren des HECF im Vorfeld einer Immobilieninvestition zum Erwerb von Anteilen an dem Zielfonds verpflichtet haben (Einlageverpflichtungen), wird das von dem Zielfonds benötigte Eigenkapital von der Hines-Verwaltungsgesellschaft bei den Investoren abgerufen (Kapitalabruf), sobald das Kapital für eine Investition oder für sonstige zulässige Maßnahmen benötigt wird. Die Fondsgesellschaft ist bei jedem Kapitalabruf durch den Zielfonds verpflichtet, den Betrag ihrer Beteiligung an dem Zielfonds entsprechend zu erhöhen, nicht jedoch über den Betrag der zum jeweiligen Zeitpunkt bestehenden Einlageverpflichtung hinaus.

Neben den zum jeweiligen Zeitpunkt bestehenden Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft bestehen möglicherweise auch Einlageverpflichtungen anderer Investoren gegenüber dem Zielfonds. Wird im Zuge eines Kapitalabrufs von dem Zielfonds zunächst nicht der Gesamtbetrag aller bestehenden Einlageverpflichtungen benötigt, so wird das benötigte Eigenkapital von den Investoren grundsätzlich im Verhältnis ihrer zu diesem Zeitpunkt bestehenden Einlageverpflichtungen abgerufen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Hines-Verwaltungsgesellschaft dies für erforderlich oder ratsam hält (zum Beispiel, um steuerrechtliche oder aufsichtsrechtliche Bestimmungen betreffend den Zielfonds zu erfüllen).

Hinsichtlich der Kapitalabrufe zu den Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft enthält das Kapitel „Risikohinweise“ im Abschnitt „Einlageverpflichtungen und Kapitalabrufe innerhalb des Zielfonds“ auf Seite 21 einen entsprechenden Risikohinweis.

Hinweis auf weiter gehende Ausführungen zur Beteiligungsstruktur

Weitere Ausführungen zur Beteiligungsstruktur enthält das Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ auf Seite 74 ff. Dort wird insbesondere dargestellt,

- welche Rechte und Pflichten die Anleger der Fondsgesellschaft haben,
- welche Rechte und Pflichten die Fondsgesellschaft als Investor des Zielfonds HECF hat,
- wie zukünftige Immobilieninvestitionen und Kapitalabrufe des Zielfonds im Einzelnen durchgeführt werden,
- wie die Geschäftsführung sowie die Ausschüttungen des Zielfonds an dessen Investoren (unter anderem die Fondsgesellschaft) erfolgen,
- welche Vergütungen die Hines-Verwaltungsgesellschaft, die Depotbank und Gesellschaften der Hines-Gruppe für ihre Beratungs- und Verwaltungsleistungen beanspruchen können.

Die Risiken der Beteiligungsstruktur werden im Kapitel „Risikohinweise“ (Seite 19, „Beteiligungsstruktur“) dargestellt.



Rechtliche Grundlagen.

Allgemeines

Fondsgesellschaft, Art der Beteiligung, Gesellschafter, Treugeber

Die Anleger beteiligen sich an der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG (im Folgenden: Fondsgesellschaft), einer deutschen Kommanditgesellschaft mit Sitz in Düsseldorf. Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden: Komplementärin) ohne Kapitaleinlage. Gründungsgesellschafterin und Geschäftsführende Kommanditistin ist die IK FE Fonds Management GmbH (im Folgenden: Geschäftsführende Kommanditistin) mit einer Kommanditeinlage von 1.000 EUR. Weitere Gründungsgesellschafterin und Treuhandkommanditistin ist die IK Property Treuhand GmbH (im Folgenden: Treuhandkommanditistin) mit einer anfänglichen Kommanditeinlage von 1.000 EUR. Diese anfängliche Kommanditeinlage von 1.000 EUR hält die Treuhandkommanditistin auf eigene Rechnung („Eigenbeteiligung“). Die Treuhandkommanditistin ist, sobald sie treuhänderisch für Anleger eine Kommanditbeteiligung übernommen hat, berechtigt, ihre Eigenbeteiligung zum Preis von 1.000 EUR an die Geschäftsführende Kommanditistin zu veräußern.

Die Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft. Daneben besteht die Möglichkeit, dass die treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung nach dem Beitritt des Treugebers zu einem späteren Zeitpunkt auf den Treugeber übertragen und der bisherige Treugeber unmittelbar als Kommanditist im Handelsregister eingetragen wird. Soweit nachstehend nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt wird, sind mit dem Begriff „Gesellschafter“ der Fondsgesellschaft sowohl die Direktkommanditisten als auch die über die Treuhandkommanditistin beteiligten Treugeber und die Komplementärin gemeint. Der Begriff „Anleger“ umfasst die Treugeber der Treuhandkommanditistin sowie alle Direktkommanditisten mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin und der Geschäftsführenden Kommanditistin.

Gesellschaftszweck, Geschäftstätigkeit der Emittentin (der Fondsgesellschaft), Zielfonds, Mitinvestoren im Zielfonds

Gesellschaftszweck gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags: Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und das Halten von Anteilen an dem Hines Pan-European Core Fund, bei dem es sich um einen so genannten „Sub-Fund“ der Hines Real Estate Master FCP-FIS handelt, bis zur Beendigung des

Investments. Der Hines Pan-European Core Fund wird nachfolgend als „Zielfonds“ der Fondsgesellschaft bezeichnet.

Die Geschäftsführende Kommanditistin (§ 4 Absatz 1 und Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags) ist ermächtigt,

- sofern und soweit bestehende Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft von dem Zielfonds dauerhaft nicht abgerufen werden sollten, den nicht abgerufenen Betrag in eine zusätzliche Immobilieninvestition der Fondsgesellschaft zu investieren (§ 4 Absatz 11 i.V.m. § 4 Absatz 13 des Gesellschaftsvertrages)
- sowie einen Teil der Bargelderlöse, die die Fondsgesellschaft aus der Beteiligung an dem Zielfonds erhält, nach Maßgabe von § 4 Absatz 12 i.V.m. § 4 Absatz 13 des Gesellschaftsvertrages zu reinvestieren.

Die Fondsgesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Maßnahmen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesen Zweck fördern.

Die Fondsgesellschaft betreibt keine Geschäfte, die der staatlichen Genehmigung bedürfen, insbesondere keine Geschäfte, die § 1 KWG oder § 34c GewO unterfallen.

Soweit ein Kapitalabruf des Zielfonds nicht in Höhe der gesamten Einlageverpflichtung der Fondsgesellschaft erfolgt, müssen die jeweils verbleibenden liquiden Barmittel der Fondsgesellschaft zwischenzeitlich angelegt werden. Die geleisteten Einlagen der Gesellschafter in die Fondsgesellschaft werden daher so lange verzinslich auf dem Euro-Geldmarktkonto/dem Depot mit Euro-Geldmarktfonds der Fondsgesellschaft zum jeweils geltenden variablen Zinssatz angelegt, bis diese Mittel schrittweise von dem Zielfonds für Neuinvestitionen und sonstige zulässige Maßnahmen abgerufen werden oder anderweitig für den Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden (Gesellschaftskapital, Platzierungszeitraum, Beteiligung an dem Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen, Seite 75). Im Übrigen ist die Geschäftsführende Kommanditistin zur Geldanlage in Tages- und/oder Termingelder und zu jeder sonstigen Wiederanlage von Guthabenbeträgen des Gesellschaftsvermögens zu marktüblichen Konditionen mit nahezu vergleichbaren Risiken und im Rahmen der Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens berechtigt.

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin sind folgende: Die Fondsgesellschaft hat sich gemäß Zeichnungsvereinbarung („Subscription Agreement“) verpflichtet, für den Betrag von 50,0 Mio. EUR Anteile am Zielfonds HECE

Rechtliche Grundlagen.

zu erwerben (Erwerb von Anteilen am HECF, Seite 88) und wird diese Anteile erwerben und bis zur Beendigung des Investments halten. Soweit ein Kapitalabruf des Zielfonds nicht in Höhe der gesamten Einlageverpflichtung erfolgt, müssen die jeweils verbleibenden liquiden Barmittel der Fonds-gesellschaft zwischenzeitlich angelegt werden. Die geleisteten Einlagen der Anleger in die Fondsgesellschaft werden daher so lange verzinslich auf dem Euro-Geldmarktkonto der Fondsgesellschaft zum jeweils geltenden variablen Zinssatz bzw. dem Wertpapierdepot mit Euro-Geldmarktfonds angelegt, bis diese Mittel schrittweise von dem Zielfonds für Neuinvestitionen und sonstige zulässige Maßnahmen abgerufen werden oder anderweitig für den Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden. Die Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds soll insbesondere auch durch Aufnahme von Zwischenfinanzierungsdarlehen finanziert werden. Die von der Fondsgesellschaft abgeschlossene Zwischenfinanzierung ist im Abschnitt „Darlehen der Fondsgesellschaft und Bürgschaft der IDEENKAPITAL AG“ dargestellt (Seite 86).

Der Zielfonds hat bei Prospektstellung bereits mehrere Immobilieninvestitionen getätigt, die im Abschnitt „Immobilien des HECF“ beschrieben sind (Seite 45). Der Zielfonds wird Investitionen in Immobilien tätigen, um diese zu verwalten, zu übertragen und zu veräußern. Die diesbezüglichen Investitionskriterien für Immobilienakquisitionen wurden bereits im Abschnitt „Investitionskriterien“ erläutert (Seite 45).

An dem Zielfonds beteiligen sich neben der Fondsgesellschaft auch verschiedene institutionelle Investoren, wie im vorhergehenden Kapitel „Beteiligungsstruktur“ (Seite 70 ff.) erläutert wurde. Das Kapitel „Beteiligungsstruktur“ enthält ein Schaubild der Beteiligungsstruktur (Seite 70). Dort sind die wichtigsten beteiligten Gesellschaften genannt und die für diese Gesellschaften im Prospekt verwendeten Kurzbezeichnungen in Fettdruck aufgeführt.

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen der Beteiligung

Die gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Beteiligung ergeben sich aus dem in diesem Prospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft in der Fassung vom 10. August 2009 (Seite 138 ff.) und dem ebenfalls abgedruckten Treuhandvertrag (Seite 152 ff.). Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Es handelt sich nachfolgend um eine Zusammenfassung wesentlicher Punkte, die

jedoch nicht die sorgfältige Durchsicht des Verkaufsprospekts, der Beitrittsunterlagen, des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft und des Treuhandvertrags ersetzt. Das Kapitel „Leitfaden zur Beteiligung“ auf Seite 114 ff. enthält zusätzliche Erläuterungen zur Beteiligung des Anlegers (Ausführungen zur Annahme der Beitrittserklärung, zu Zahlungsterminen und Einzahlungsmodalitäten, zu den mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung verbundenen Kosten und zur Abwicklung der Auszahlungen). Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (des Emittenten) weicht in zahlreichen Punkten vom gesetzlichen Leitbild einer Kommanditgesellschaft ab; diesbezügliche Ausführungen enthält der Abschnitt „§ 5 Nr. 3“ auf Seite 126 ff.

Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft

Gesellschaftszweck

Der Gesellschaftszweck wurde bereits im Abschnitt „Gesellschaftszweck, Geschäftstätigkeit der Emittentin (der Fondsgesellschaft), Zielfonds, Mitinvestoren im Zielfonds“ (Seite 76) dargestellt.

Gesellschaftskapital, Platzierungszeitraum, Beteiligung an dem Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen

Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft durch Erhöhung der Kapitaleinlage von Kommanditisten (insbesondere der Treuhandkommanditistin) schrittweise zu erhöhen.

Im Finanz- und Investitionsplan ist ein Zielkapital der Fondsgesellschaft von 57,5 Mio. EUR als Gesellschaftskapital kalkuliert, von dem die Fondsgesellschaft 50,0 Mio. EUR in den Zielfonds HECF investieren soll. Dementsprechend hat sich die Fondsgesellschaft gemäß Zeichnungsvereinbarung („Subscription Agreement“) vom 4. August 2009 verpflichtet, für den Betrag von 50,0 Mio. EUR Anteile am Zielfonds HECF zu erwerben.

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, abhängig vom Platzierungserfolg der Fondsgesellschaft, über die Zeichnungsvereinbarungen hinaus weitere Mittel in den Zielfonds zu investieren (insgesamt maximal 125,0 Mio. EUR) und die Zeichnungssumme von 50,0 Mio. EUR für HECF entsprechend zu erhöhen (Zielfonds, Hines Master Fund, Beteiligung der Fondsgesellschaft, Seite 88 ff.). Die Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds über einen Betrag von 50,0 Mio. EUR hinaus bedarf der Annahme einer zusätz-

Rechtliche Grundlagen.

lichen Zeichnungsvereinbarung für den Zielfonds durch die Hines Master Fund Management Company S.à.r.l.

Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft kann gegebenenfalls höher oder niedriger sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Zielkapital von 57,5 Mio. EUR. Die Komplementärin ist zu einer Erhöhung des Gesellschaftskapitals auf bis zu 140,0 Mio. EUR und zur Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds in Höhe von bis zu 125,0 Mio. EUR ermächtigt und bevollmächtigt, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Eine Erhöhung des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft über den Betrag von 140,0 Mio. EUR hinaus sowie eine Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds über den Betrag von 125,0 Mio. EUR hinaus bedürfen, wie auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit diesem Inhalt, eines Beschlusses der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % aller Stimmen. Wird eine Kapitalerhöhung der Fondsgesellschaft mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen, so ist dies nicht mit einer Nachschusspflicht des einzelnen Gesellschafters verbunden (keine Pflicht zur Teilnahme an einer Kapitalerhöhung).

Die Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds soll insbesondere auch durch Aufnahme von Zwischenfinanzierungsdarlehen finanziert werden. Zum Datum der Prospektaufstellung hatte die Fondsgesellschaft eine Zwischenfinanzierungskreditlinie in Höhe von 45,0 Mio. EUR abgeschlossen (Seite 86 f., Darlehen der Fondsgesellschaft). Die IDEENKAPITAL AG hat zur Sicherstellung der Zwischenfinanzierung eine Bürgschaft zu allen Verpflichtungen der Fondsgesellschaft aus dem Rahmenkredit in Höhe von 45,0 Mio. EUR übernommen. Die Kapitaleinzahlungen der beitretenden Anleger werden zur Ablösung dieser Zwischenfinanzierung verwendet sowie zur Erfüllung der vertraglichen, gesetzlichen oder sonstigen Verpflichtungen der Fondsgesellschaft und zur Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Soweit ein Kapitalabruf nicht in Höhe der gesamten Einlageverpflichtung erfolgt, müssen die jeweils verbleibenden liquiden Barmittel der Fondsgesellschaft zwischenzeitlich angelegt werden. Die geleisteten Einlagen der Gesellschafter in die Fondsgesellschaft werden daher so lange verzinslich auf dem Euro-Geldmarktkonto der Fondsgesellschaft zum jeweils geltenden variablen Zinssatz beziehungsweise dem Wertpapierdepot mit Euro-Geldmarktfonds angelegt, bis diese Mittel schrittweise von dem Zielfonds für Neuinvestitionen und sonstige zulässige Maßnahmen abgerufen werden oder anderweitig für den Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft

und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung an dem Zielfonds ist die Geschäftsführende Kommanditistin im Rahmen ihrer gemäß §§ 4, 9 und 10 bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse zu folgenden Maßnahmen und Rechtsgeschäften ermächtigt, ohne dass es hierfür der Zustimmung der Gesellschafter bedarf:

- Abschluss von rechtsverbindlichen Zeichnungsvereinbarungen (Subscription Agreements) der Fondsgesellschaft mit dem Zielfonds. Die Fondsgesellschaft wird höhere Einlageverpflichtungen als 50,0 Mio. EUR für den Zielfonds HECF nur eingehen, soweit die entsprechenden Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft gegenüber dem Zielfonds nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin betragsmäßig aus den zum Zeitpunkt der Abgabe der jeweiligen Erhöhungsmitteilung eingezahlten Kapitaleinlagen der Gesellschafter in die Fondsgesellschaft zuzüglich einer etwaigen Darlehensaufnahme erfüllt werden können. Bei ihrer Beurteilung wird die Geschäftsführende Kommanditistin die rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Verpflichtungen der Fondsgesellschaft (insbesondere die Belastungen infolge einer bestehenden oder geplanten Darlehensaufnahme) und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve berücksichtigen.
- Abruf von Mitteln aus dem Euro-Geldmarktkonto/dem Wertpapierdepot mit Euro-Geldmarktfonds der Fondsgesellschaft, sobald und soweit diese Mittel nach erfolgter Einlageverpflichtung schrittweise von dem Zielfonds abgerufen werden oder nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin anderweitig für den Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft und/oder die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden.

Besonderheiten gelten, sofern und soweit bestehende Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft von dem Zielfonds dauerhaft nicht abgerufen werden sollten:

In diesem Fall ist die Geschäftsführende Kommanditistin im Rahmen ihrer gemäß §§ 4, 9 und 10 Gesellschaftsvertrag bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse zu den nachfolgenden Maßnahmen und Rechtsgeschäften ermächtigt, ohne dass es hierfür der Zustimmung der Gesellschafter bedarf. Sie kann den nicht abgerufenen Betrag, soweit er nicht anderweitig für den Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft verwendet wird, ganz oder zum Teil

- bis zum 31. Dezember 2013 (Investitionszeitraum) in zusätzliche Immobilieninvestitionen ihrer Wahl investieren, die den in § 4 Absatz 13 des Gesellschaftsvertrags fest-

Rechtliche Grundlagen.

gelegten Anlagekriterien entsprechen. Die zusätzlichen Immobilieninvestitionen dürfen nur in institutionelle Investmentfonds erfolgen, die in europäische Immobilien (einschließlich Russland) der Immobilienklasse „Core“ investieren;

- an die Gesellschafter als Sonderauszahlung (§ 19 Absatz 2) auszahlen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist im Rahmen ihrer gemäß §§ 4, 9 und 10 Gesellschaftsvertrag bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse ermächtigt, Barmittel, die an die Fondsgesellschaft von dem Zielfonds aus der Veräußerung von Immobilieninvestitionen ausgeschüttet werden, bis zum 31. Dezember 2013 (Investitionszeitraum) in zusätzliche Immobilieninvestitionen ihrer Wahl zu reinvestieren, die den vorgenannten Anlagekriterien für den Fall des Nichtabrufs von Einlageverpflichtungen entsprechen. Die Fondsgesellschaft wird die vorgenannten Barmittel, die an sie von dem Zielfonds aus der Veräußerung von Immobilieninvestitionen ausgeschüttet werden, jedoch nach Möglichkeit zumindest zu einem Teil an die Gesellschafter auszahlen, der für die Begleichung von gegebenenfalls anfallenden Einkommensteuerzahlungen ausreicht.

Kapitaleinlage, Beitritt des Anlegers, Ausschluss der Nachschusspflicht

Die Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft.

Die Regelungen des Treuhandvertrags zur Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin, zur Einzahlung der Kapitaleinlage und zu den Verzugsfolgen, falls ein Treugeber seine Kapitaleinlage nicht fristgemäß erbringt, sind im Abschnitt „Treuhaudauftrag und dessen Ausführung“ (Seite 83 ff.) erläutert.

Die Zahlungstermine und Einzahlungsmodalitäten werden im Leitfaden zur Beteiligung im Abschnitt „Zahlung der Kapitaleinlage“ auf Seite 114 erläutert.

Ausschluss der Nachschusspflicht, Haftung

Die Anleger sind gegenüber der Fondsgesellschaft lediglich zur Erbringung der Kapitaleinlage zuzüglich eines Agios in Höhe von 5 % auf die Kapitaleinlage verpflichtet; eine darüber hinausgehende Nachschusspflicht besteht nicht und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss gegen den Willen des einzelnen Anlegers begründet werden (§ 5 Absatz 9 Gesellschaftsvertrag).

Ausführungen zur Haftung des Anlegers enthält das Kapitel „Risikohinweise“ (Seite 28, Haftung des Anlegers).

Die Komplementärin der Fondsgesellschaft haftet persönlich und unbeschränkt für Verbindlichkeiten der Gesellschaft; insoweit liegt keine Abweichung von der gesetzlichen Regelung vor (§ 161 Absatz 1 HGB). Die Komplementärin hat die Rechtsform einer GmbH und ist somit eine Kapitalgesellschaft, für deren Verbindlichkeiten den Gläubigern der Komplementärin nur deren Gesellschaftsvermögen haftet (§ 13 Absatz 2 GmbHG).

Geschäftsführung, Vertretung

Zur Geschäftsführung ist allein die Geschäftsführende Kommanditistin nach Maßgabe der Regelungen des Gesellschaftsvertrags berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist zur Vornahme sämtlicher Rechtsgeschäfte berechtigt und bevollmächtigt, die dem Unternehmensgegenstand (§ 2 Gesellschaftsvertrag) entsprechen oder im Finanz- und Investitionsplan vorgesehen sind oder nicht wesentlich davon abweichen. Eine beispielhafte Aufzählung der Befugnisse der Geschäftsführenden Kommanditistin enthält § 10 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags; beispielsweise bedarf die Geschäftsführende Kommanditistin für folgende Geschäftsführungsmaßnahmen keiner Zustimmung der anderen Gesellschafter:

- Investition in Anteile des Zielfonds gemäß § 4 Absatz 10 des Gesellschaftsvertrags im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft;
- Investition in etwaige zusätzliche Immobilieninvestitionen gemäß § 4 Absatz 11 und § 4 Absatz 12 in Verbindung mit § 4 Absatz 13 des Gesellschaftsvertrags im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft;
- Wahrnehmung der Interessen der Fondsgesellschaft gegenüber dem Zielfonds sowie gegenüber Gesellschaften, an denen sich die Fondsgesellschaft gegebenenfalls durch zusätzliche Immobilieninvestitionen gemäß § 10 Absatz 1 lit. (b) des Gesellschaftsvertrags beteiligt (insbesondere Ausübung von Kündigungsrechten; Ausübung des Rechts auf Anteilsrückgabe bei dem Zielfonds HECF);
- Verkauf und Übertragung von Anteilen an dem Zielfonds oder von etwaigen zusätzlichen Immobilieninvestitionen im Sinne von § 10 Absatz 1 lit. (b) des Gesellschaftsvertrags im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft;
- die finanzielle Verwaltung (Controlling, Buchführung, Cash Management, Asset Management); Maßnahmen betreffend die Anlegerverwaltung; die Einwerbung der Kapitaleinlagen;
- die Geldanlage in Tages- und/oder Termingelder und jede sonstige Wiederanlage von Guthabenbeträgen des

Rechtliche Grundlagen.

Gesellschaftsvermögens zu marktüblichen Konditionen mit nahezu vergleichbaren Risiken und im Rahmen der Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens; § 4 Absatz 10 des Gesellschaftsvertrags bleibt unberührt;

- Abschluss, Änderung und Kündigung von Verträgen zur Darlehensaufnahme und Sicherheitenstellung sowie zu Zinssicherungsgeschäften für diese Darlehen, soweit die Darlehenssummen

(a) bis zur Schließung der Fondsgesellschaft zum jeweiligen Zeitpunkt insgesamt nicht mehr als 50,0 Mio. EUR betragen. Mit Ausnahme eines Betrags von 5,0 Mio. EUR muss für die Darlehenssummen eine Kreditsicherheit oder eine Platzierungsgarantie einer Gesellschaft der IDEENKAPITAL-Gruppe beziehungsweise des Konzerns der ERGO Versicherungsgruppe AG bestehen. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist zum Abschluss der entsprechenden Verträge im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft berechtigt;

(b) nach Schließung der Fondsgesellschaft zum jeweiligen Zeitpunkt insgesamt nicht mehr als 2,0 Mio. EUR betragen;

- Abschluss, Anpassung und Durchführung von Dienst-, Verwaltungs- und Geschäftsbesorgungsverträgen sowie von Vereinbarungen über die Platzierung von Eigenkapital und über die Stellung einer Platzierungsgarantie oder einer Kreditsicherheit durch eine Gesellschaft der IDEENKAPITAL-Gruppe beziehungsweise des Konzerns der ERGO Versicherungsgruppe AG;
- die Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen aus Vertragsverhältnissen der Fondsgesellschaft sowie die Abwehr solcher Ansprüche; dies umfasst insbesondere auch die Durchführung etwaiger Vergleichsverhandlungen und den Abschluss von Vergleichsvereinbarungen;
- sofern im Einzelfall in einem Investitionsland steuerliche oder sonstige Melde- oder Erklärungspflichten für die einzelnen Gesellschafter der Fondsgesellschaft bestehen sollten und die Möglichkeit der Abgabe von einheitlichen Meldungen oder Erklärungen durch die Fondsgesellschaft mit Wirkung für alle Gesellschafter oder einen Großteil der Gesellschafter besteht, kann die Geschäftsführende Kommanditistin einheitliche Erklärungen für die Gesellschafter, die sich für ein derartiges Sammelverfahren qualifizieren, abgeben, falls sie der Auffassung ist, dass dies im besten Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter ist; nach Maßgabe dieser Befugnis kann die Geschäftsführende Kommanditistin auch einen Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt bestimmen, der ihr bei der Einreichung

behilflich ist oder die Erklärungen selbst namens der Gesellschafter abgibt.

Die Rechtsgeschäfte, die einer Zustimmung der Gesellschafter bedürfen, werden im Abschnitt „Gesellschafterbeschlüsse“ dargestellt (Seite 80 f.).

Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin sind nach Maßgabe von § 9 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags jeweils einzelvertretungsberechtigt für die Fondsgesellschaft und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft Dritte mit Geschäftsführungsaufgaben und mit der Vertretung der Gesellschaft zu beauftragen, entsprechende Geschäftsbesorgungsverträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die eigene Geschäftsführungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin und deren Verantwortung für die Geschäftsführung werden hiervon nicht berührt (§ 9 Absatz 7 Gesellschaftsvertrag).

Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin handeln mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Soweit sie schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht des Gesellschaftsvertrags verletzen, haften sie nach den gesetzlichen Vorschriften. Dasselbe gilt für ihre Haftung für Schäden, die aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Gesellschafters (physische Schäden) entstehen. Im Übrigen haften die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin jeweils nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen werden kann.

Die Komplementärin haftet Dritten gegenüber zudem persönlich und unbeschränkt für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft stellt die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin im Innenverhältnis von jeglicher Dritthaftung (Verluste, Kosten, Schadenersatzleistungen, Anwaltshonorare) frei, die ihnen durch ihre Tätigkeit für die Fondsgesellschaft entstehen, soweit die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin nicht wegen ihres die Dritthaftung auslösenden Verhaltens auch der Fondsgesellschaft gegenüber haften und/oder soweit die Dritthaftung nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Fehlverhalten beruht (§ 9 Absatz 6 Gesellschaftsvertrag).

Die Fondsgesellschaft hat mit der Treuhandkommanditistin einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Anlegerverwaltung abgeschlossen (Seite 85, Geschäftsbesorgungsvertrag).

Rechtliche Grundlagen.

Vergütungen der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin, Kosten des Anlegers

Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin – erstmalig für das Jahr 2009 – eine jährliche Vergütung in Höhe von pauschal 10.000 EUR inklusive etwaiger Umsatzsteuer. Die Vergütung ist jährlich zahlbar und spätestens zum 30. Dezember eines jeden Jahres fällig. Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die Geschäftsführende Kommanditistin ab dem Jahr 2010 einen Betrag in Höhe von 0,20 % p.a. des platzierten, abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung ist, beginnend ab 2010, jeweils monatlich in Höhe von 1/12 von 0,20 % des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals zum jeweiligen Monatsende (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer zur Zahlung fällig. Scheidet die Komplementärin oder die Geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft aus oder tritt sie unterjährig ein, erhält sie ihren Anteil an der Vergütung zeitanteilig. Die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin haben Anspruch auf Erstattung aller mit der Geschäftsführung beziehungsweise Vertretung zusammenhängenden Drittkosten und Aufwendungen.

Die Treuhandkommanditistin erhält von der Fondsgesellschaft gemäß dem am 10. August 2009 zwischen der Fondsgesellschaft und der Treuhandkommanditistin abgeschlossenen Vertrag über die Anlegerverwaltung folgende Vergütungen (§ 12 Gesellschaftsvertrag):

- Für die Fondseinrichtung erhält die Auftragnehmerin 0,30 % (172.500 EUR bei einem Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft von 57,5 Mio. EUR) des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung ist jeweils monatlich in Höhe des in dem jeweiligen Monat abrechnungsfähigen Eigenkapitals entstanden und zur Zahlung fällig. Für die Vergütung wurde im Finanz- und Investitionsplan die Position „Fondseinrichtung“ vorgesehen (Seite 62).
- Für die Anlegerverwaltung und die Treuhandtätigkeit erhält die Treuhandkommanditistin ab dem Jahr 2010 einen Betrag in Höhe von 0,20 % p.a. des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung ist, beginnend ab 2010, jeweils monatlich in Höhe von 1/12 von 0,20 % des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen

nominellen Eigenkapitals zum jeweiligen Monatsende (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer zur Zahlung fällig. Dies bedeutet, dass bei einem Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft in Höhe von 57,5 Mio. EUR die jährliche Vergütung 112.000 EUR betragen würde, jeweils zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer. In der Vergütung sind Sachkosten für Massenmailings (zum Beispiel Herstellung der Geschäftsberichte, Briefumschläge, Briefpapier, Porto etc.) nicht enthalten; diese Kosten sind von der Fondsgesellschaft zu tragen.

- Kosten für Sondertätigkeiten (zum Beispiel Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung etc.) sind von dem jeweils betroffenen Anleger gesondert zu vergüten. Etwaige Fremdkosten, die im Zusammenhang mit einem Treugeber-/Gesellschafterwechsel entstehen (zum Beispiel Notarkosten, Kosten für Handelsregistereintragungen und -löschungen, Steuerberatkosten etc.), sind vom übertragenden Anleger zu tragen.

Hinsichtlich Auszahlungen, Steuerrückzahlungen und etwaiger anderer Zahlungen tragen die Anleger die jeweils anfallenden Bankgebühren.

Zuweisung von Gewinnen und Verlusten

Die Gewinne und Verluste der Fondsgesellschaft werden den Kommanditisten/Treugebern für jedes Geschäftsjahr nach Berücksichtigung des nachstehend dargestellten Vorabgewinns am Ende eines Geschäftsjahres zeitanteilig im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zugewiesen.

Gegebenenfalls erfolgt die Platzierung der Kapitalanteile über das Geschäftsjahr 2009 hinaus und Beitritte erfolgen in unterschiedlichen Geschäftsjahren. Führt die Zurechnung ausschüttungsgleicher Erträge gemäß § 2 Absatz 1 InvStG i.V.m. § 1 Absatz 3 Seite 2 InvStG bei den in den Geschäftsjahren vor Platzierungsbeendigung beigetretenen Kommanditisten/Treugebern zu einer steuerlichen Belastung in Geschäftsjahren vor Platzierungsbeendigung und werden die Erträge in den nachfolgenden Jahren letztlich an die Gesamtheit der bis dahin beigetretenen Kommanditisten/Treugeber ausgeschüttet, ist die steuerliche Belastung der in den Geschäftsjahren vor Platzierungsbeendigung beigetretenen Kommanditisten/Treugeber auszugleichen. Zu diesem Zweck wird den Kommanditisten/Treugebern, bei denen die ausschüttungsgleichen Erträge in den Geschäftsjahren vor Platzierungsbeendigung einer Besteuerung unterlagen, im Jahr der Auszahlung anteilig vorab ein pauschaler Ausgleich in Höhe von 25 % dieser ausschüttungsgleichen Erträge als Vorabgewinn zugewiesen (§17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags).

Rechtliche Grundlagen.

Die Beteiligung des jeweiligen Kommanditisten/Treuebers an den Gewinnen und Verlusten der Fondsgesellschaft erfolgt ab dem ersten Monat nach Beitritt und Einzahlung der Kapitaleinlage zuzüglich 5% Agio auf die Kapitaleinlage. Allen Kommanditisten/Treuebern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlage übersteigen. Weitere Einzelheiten zur Zuweisung von Gewinnen und Verlusten enthält § 17 des Gesellschaftsvertrags.

Auszahlungen, Sonderauszahlungen

Sofern in einem Geschäftsjahr ein „Liquiditätsüberschuss“ der Fondsgesellschaft im Sinne von § 18 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags besteht, ist dieser (auch wenn er den Gewinn übersteigt) von der Geschäftsführenden Kommanditistin im Folgejahr an die Gesellschafter auszuzahlen, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Die Kommanditisten/Treueber haben jedoch Anspruch auf Auszahlungen in Höhe von 25% auf zuzurechnende „ausschüttungsgleiche Erträge“ nach dem Investmentsteuergesetz, es sei denn, die Geschäftsführende Kommanditistin ist der Auffassung, dass die Liquidität hierfür nicht ausreicht.

Die Auszahlungen erfolgen an die Kommanditisten/Treueber zeitanteilig entsprechend der Zuweisung von Gewinnen und Verlusten gemäß § 17 Absatz 1 bis 2 des Gesellschaftsvertrags. Die Beteiligung des jeweiligen Kommanditisten/Treuebers an Auszahlungen der Fondsgesellschaft erfolgt ab dem ersten Monat nach Beitritt und Einzahlung der Kapitaleinlage zuzüglich 5% Agio auf die Kapitaleinlage.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Sonderauszahlungen vorzunehmen, insbesondere sofern die Fondsgesellschaft aus ihrer Beteiligung am HECF Erlöse aus Verkäufen, aus Finanzierungen oder Refinanzierungen, aus Anteilsrückgaben oder aus der Liquidation von Gesellschaften erhält oder im Fall von § 4 Absatz 11 lit. (b) des Gesellschaftsvertrags.

Der Gewinn ist mit folgenden Einschränkungen insgesamt auszahlungsfähig: Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, von der Auszahlung von Erlösen, die die Fondsgesellschaft aus ihrer Beteiligung am HECF erhalten hat, abzusehen, soweit die Fondsgesellschaft die Erlöse unter dem Vorbehalt der Zurückforderung erhält beziehungsweise soweit sie verpflichtet ist, die Erlöse gegebenenfalls zu reinvestieren. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann die gegebenenfalls von der Fondsgesellschaft zu reinvestierenden Beträge vielmehr, soweit sie nicht anderweitig von der Geschäftsführenden Kommanditistin für den Geschäfts-

betrieb der Fondsgesellschaft verwendet werden, zwischenzeitlich verzinslich auf einem Euro-Geldmarktkonto/einem Depot mit Euro-Geldmarktfonds der Fondsgesellschaft zum jeweils geltenden variablen Zinssatz anlegen, bis

- diese Mittel wieder durch den Zielfonds von der Fondsgesellschaft abgerufen werden oder
- diese Mittel endgültig nicht mehr durch den Zielfonds von der Fondsgesellschaft abgerufen werden können und von der Geschäftsführenden Kommanditistin an die Gesellschafter ausgezahlt werden.

Gesondert geregelt ist die Auszahlung des Liquidationserlöses bei Beendigung der Gesellschaft gemäß § 23 Gesellschaftsvertrag (Seite 148 f., Auflösung der Fondsgesellschaft, Abwicklung).

Auszahlungen erfolgen in Euro auf das vom Anleger in der Beitrittserklärung angegebene Bankkonto.

Gemäß § 18 Absatz 7 des Gesellschaftsvertrags dürfen Auszahlungen an die Gesellschafter nur insoweit getätigt werden, als hierdurch keine bilanzielle Überschuldung der Fondsgesellschaft eintritt oder verstärkt wird. Weitere Einzelheiten regelt § 18 des Gesellschaftsvertrags.

Gesellschafterversammlungen, schriftliche Beschlussfassungen

Die ordentlichen Gesellschafterversammlungen oder die regelmäßig an deren Stelle stattfindende schriftliche Beschlussfassung ist jährlich jeweils innerhalb einer Frist von zehn Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres abzuhalten, erstmals im Jahr 2010. Die Gesellschafterversammlungen finden in Deutschland statt. Gesellschafter, die insgesamt mindestens 25% des Gesellschaftskapitals nachweislich vertreten, sind berechtigt, die Einberufung von außerordentlichen Gesellschafterversammlungen zu verlangen (Einzelheiten hierzu: § 14 Gesellschaftsvertrag).

Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse (§ 13 Gesellschaftsvertrag) können sowohl in Gesellschafterversammlungen als auch durch regelmäßig an deren Stelle stattfindende schriftliche Beschlussfassungen gefasst werden. Das Stimmrecht richtet sich nach der Höhe der eingezahlten Kapitaleinlagen; auf je 1.000 EUR Kapitalanteil entfällt eine Stimme.

Grundsätzlich erfordern Gesellschafterbeschlüsse die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Darunter fallen insbesondere:

- Wahl des Abschlussprüfers für die Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre ab 2011;

Rechtliche Grundlagen.

- Feststellung des Jahresabschlusses;
- Entlastung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin;
- Aufnahme eines neuen Komplementärs oder eines neuen Geschäftsführenden Kommanditisten im Fall des Ausscheidens der Komplementärin beziehungsweise der Geschäftsführenden Kommanditistin aus der Fondsgesellschaft;
- zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte gemäß § 10 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags.

Der Abschluss, die Änderung oder die Kündigung von Verträgen zur Darlehensaufnahme und Sicherheitenstellung sowie zu Zinssicherungsgeschäften bedürfen bis zur Schließung der Fondsgesellschaft (bis zur Beendigung der Platzierung der Gesellschaftsanteile) nicht der Zustimmung der Gesellschafter, soweit die Darlehenssummen zum jeweiligen Zeitpunkt insgesamt nicht mehr als 50,0 Mio. EUR betragen und die weiteren Voraussetzungen des § 10 Absatz 1 lit. (h) des Gesellschaftsvertrags erfüllt sind. Nach Schließung der Fondsgesellschaft bedarf es nicht der Zustimmung der Gesellschafter, soweit die Darlehenssummen zum jeweiligen Zeitpunkt insgesamt nicht mehr als 2,0 Mio. EUR betragen. Übersteigt der Gesamtbetrag der Darlehen im Zeitraum bis zur Schließung der Fondsgesellschaft den Betrag von 50,0 Mio. EUR beziehungsweise nach Schließung der Fondsgesellschaft den Betrag von 2,0 Mio. EUR, liegt ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft vor.

Folgende Beschlüsse erfordern die Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:

- Änderung des Gesellschaftsvertrags;
- Beschlussfassung über eine abweichende Auszahlungsregelung gemäß § 18 Absatz 2, Satz 1, 2. Halbsatz des Gesellschaftsvertrags;
- Ausschluss von Gesellschaftern gemäß § 21 Gesellschaftsvertrag (§ 5 Absatz 6 Gesellschaftsvertrag bleibt unberührt)
- Auflösung der Fondsgesellschaft gemäß § 23 Absatz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrags;
- Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung der Fondsgesellschaft oder andere Verträge gemäß Umwandlungsgesetz;
- Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht der Geschäftsführenden Kommanditistin aus wichtigem Grund gemäß § 9 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags.

Eine Erhöhung des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft über den Betrag von 140,0 Mio. EUR hinaus sowie eine

Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds über den Betrag von 125,0 Mio. EUR hinaus bedürfen, wie auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit diesem Inhalt, eines Beschlusses der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % aller Stimmen (§ 4 Absatz 6 Gesellschaftsvertrag).

Rechnungslegung, Kontrollrechte

Der Jahresabschluss ist von der Geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres aufzustellen und wird den Gesellschaftern spätestens mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung beziehungsweise mit der Aufforderung zur schriftlichen Abstimmung zugeschickt. Der Jahresabschluss ist durch die Gesellschafter bei der ordentlichen Gesellschafterversammlung oder der regelmäßig an deren Stelle stattfindenden schriftlichen Beschlussfassung per Beschluss festzustellen.

Die Prüfung der Jahresabschlüsse erfolgt gemäß § 16 Absatz 2 Gesellschaftsvertrag. Die Kontrollrechte der Anleger regelt § 11 Gesellschaftsvertrag.

Umwandlung von Treugeberanteilen in Kommanditanteile, Umwandlung von Kommanditanteilen in Treugeberanteile

Anleger, die ihren Anteil als Treugeber halten, können jederzeit schriftlich den Wechsel von der Treugeberstellung in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten verlangen. Anleger, die ihren Anteil als Kommanditist halten, können jederzeit schriftlich den Wechsel von der Kommanditistenstellung in die Stellung eines mittelbar beteiligten Treugebers verlangen. Die betreffenden Anleger tragen die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Handelsregisteränderungen, die durch den Wechsel begründet werden, und die hiermit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen der Gesellschaft. Einzelheiten regeln § 7 und § 8 des Gesellschaftsvertrags.

Sofern Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten wechseln und nach diesem Zeitpunkt noch mit der Einzahlung der Kapitaleinlage in Verzug sind, gelten für den betreffenden Kommanditisten die Regelungen in § 5 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrags (insbesondere zu zahlende Verzugszinsen, Schadenersatzansprüche der Fondsgesellschaft).

Übertragung eines Kommanditanteils, sonstige Verfügungen, Tod eines Gesellschafters

Die vollständige oder teilweise Übertragung eines Kommanditanteils (Anteilsverkauf oder Schenkung im Wege

Rechtliche Grundlagen.

der Abtretung gemäß §§ 413, 398 BGB) ist mit Wirkung zum jeweiligen Quartalsende, gegebenenfalls aus steuerlichen Gründen zu einem späteren Termin, möglich. Zur Übertragung ist die Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin erforderlich, die jedoch nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf (§ 19 Absatz 4 Gesellschaftsvertrag). Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn durch eine Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen, die den Betrag von 10.000 EUR unterschreiten oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind. Weitere Einzelheiten zur Übertragung von Kommanditanteilen sowie etwaigen sonstigen Verfügungen regelt § 19 des Gesellschaftsvertrags.

Stirbt ein Kommanditist, so geht die Beteiligung auf seine Erben über, entsprechend § 21 des Gesellschaftsvertrags. Die Fondsgesellschaft ist nicht an einer Börse, an der Fondsanteile gehandelt werden, notiert. Eine Rückgabe der Beteiligung durch den Anleger ist ausgeschlossen.

Ausscheiden aus der Gesellschaft

Das Gesellschaftsverhältnis kann von jedem Kommanditisten erstmals zum 31. Dezember 2025 gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Eine ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses durch einen Kommanditisten zu einem früheren Datum als dem 31. Dezember 2025 oder ein sonstiger Austritt ist während der Dauer der Gesellschaft ausgeschlossen.

Unberührt bleibt jedoch das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund (§ 21 Absatz 2 Gesellschaftsvertrag). Entsprechend können Anleger, die sich als Treugeber beteiligt haben, der Treuhandkommanditistin die Weisung erteilen, das Gesellschaftsverhältnis, bezogen auf die jeweils treuhänderisch für den betreffenden Anleger gehaltene Kommanditeinlage, zu kündigen (§ 21 Absatz 3 Gesellschaftsvertrag).

Im Übrigen kann ein Gesellschafter aus den sonstigen in § 21 des Gesellschaftsvertrags genannten Gründen aus der Gesellschaft ausscheiden.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben. Das Auseinandersetzungsguthaben richtet sich – vorbehaltlich § 22 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrags – nach dem Verkehrswert der Beteiligung des ausscheidenden Anlegers, wobei ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens außer Betracht bleibt (Einzelheiten hierzu: § 22 Absatz 2 und Absatz 5 Gesellschaftsvertrag).

Dauer und Beendigung der Gesellschaft

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist unbestimmt. Sie kann jedoch mit einem Mehrheitsbeschluss von 75 % der abgegebenen Stimmen jederzeit aufgelöst werden. Die sonstigen Auflösungsgründe sind in § 23 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags aufgeführt.

Nach der Auflösung wird die Fondsgesellschaft abgewickelt. Liquidatorin ist die Geschäftsführende Kommanditistin. Sie verwertet das Gesellschaftsvermögen unter Wahrung der Interessen der Kommanditisten. Der Liquidationserlös wird wie folgt verwendet:

- (a) zunächst zur Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge;
- (b) danach zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von der Geschäftsführenden Kommanditistin für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Fondsgesellschaft für erforderlich erachtet werden;
- (c) ein verbleibender Liquidationserlös wird gemäß den Bestimmungen des § 18 Gesellschaftsvertrag ausgezahlt (Seite 146, Auszahlungen, Sonderauszahlungen).

Anlegerregister

Die Treuhandkommanditistin führt im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit mittels EDV-Anlagen ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Gesellschafter. Mit der Erfassung und Bearbeitung der personenbezogenen Daten auf EDV-Anlagen sowie mit der Weitergabe der personenbezogenen Daten an Dritte nach Maßgabe der Angaben in der Beitrittserklärung ist der Gesellschafter einverstanden (§ 24 Absatz 1 Gesellschaftsvertrag). Der Gesellschafter hat keinen Anspruch auf Einsicht in die Anlegerregisterauszüge der übrigen Gesellschafter oder auf Angaben über die übrigen Gesellschafter (§ 24 Absatz 3 Gesellschaftsvertrag).

Mitteilungspflichten der Anleger

Jeder Anleger hat der Fondsgesellschaft unaufgefordert jede Änderung seiner in den Beitrittsunterlagen getätigten Angaben (insbesondere Anschrifts- und Namensänderungen sowie Änderungen seiner Bankverbindung für Auszahlungen) unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Sofern die Fondsgesellschaft für ihre eigenen Meldepflichten und Erklärungspflichten (insbesondere Steuererklärungspflichten) Angaben von den Gesellschaftern benötigt, sind diese zur unverzüglichen Mitteilung der betreffenden Angaben und zur Vorlage von gegebenenfalls erforderlichen Dokumen-

Rechtliche Grundlagen.

ten verpflichtet. Sofern im Einzelfall Melde- und Erklärungspflichten (insbesondere Steuererklärungspflichten) des einzelnen Gesellschafters bestehen und sofern durch deren Nichterfüllung beziehungsweise nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Fondsgesellschaft oder den anderen Gesellschaftern Schaden entstehen kann, ist der betreffende Gesellschafter zur ordnungsgemäßen Erfüllung verpflichtet. Einzelheiten regelt § 25 Gesellschaftsvertrag.

Treuhandvertrag

Die Rechte und Pflichten zwischen der Treuhandkommanditistin und den Treugebern sind im Treuhandvertrag im Einzelnen geregelt; er ist auf Seite 152 ff. in der Fassung vom 10. August 2009 abgedruckt. Soweit im Treuhandvertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die entsprechenden Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft (Seite 153, Präambel des Treuhandvertrags, Ziffer 6).

Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin, Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin und der Treugeber

Der Anleger beauftragt die IK Property Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin, Sitz: Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf), nach Maßgabe des Treuhandvertrags die von ihm gezeichnete Beteiligung an der Fondsgesellschaft im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung des Anlegers zu übernehmen und, sofern der Anleger nicht in das Handelsregister eingetragen zu werden wünscht, auf die Dauer der Beteiligung zu halten (§ 1 Absatz 1 Treuhandvertrag).

Die Treuhandkommanditistin ist mit Abschluss des Treuhandvertrags verpflichtet, diesen Treuhandvertrag wie nachfolgend dargestellt auszuführen. Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für den Anleger und weitere Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis zu den Treugebern handelt die Treuhandkommanditistin ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, sodass der Treugeber wirtschaftlich einem Kommanditisten gleichgestellt ist (§ 2 Absatz 1 Treuhandvertrag).

Das Treuhandverhältnis wird erst mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin begründet. Die Treuhandkommanditistin wird die Annahme der Beitrittserklärung schriftlich bestätigen. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist für das Zustandekommen des Treuhandverhältnisses jedoch nicht erforderlich.

Der Treugeber ist gemäß § 1 Absatz 4 des Treuhandvertrags verpflichtet, seine Kapitaleinlage zuzüglich 5 % Agio gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung auf das dort angegebene Konto der Fondsgesellschaft zu leisten. Die Kapitaleinlage (zuzüglich Agio) ist in der Währung Euro zu leisten. Die Treuhandkommanditistin wird ihren Kommanditanteil schrittweise erhöhen (§ 1 Absatz 3 Treuhandvertrag).

Erbringt ein Treugeber seine Kapitaleinlage nicht fristgerecht gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, Verzugszinsen und gegebenenfalls weiter gehende Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Darüber hinaus kann die Treuhandkommanditistin, sofern die Kapitaleinlage trotz Mahnung nicht fristgerecht erbracht wird, von dem Treuhandvertrag zurücktreten oder die Kapitaleinlage des Treugebers auf einen eventuell bereits geleisteten Teilbetrag herabsetzen. Im Fall des Rücktritts kann die Treuhandkommanditistin als pauschalierten Schadenersatz einen Betrag in Höhe von 1.000 EUR oder einen durch die Fondsgesellschaft nachgewiesenen höheren Schaden verlangen. Dem Treugeber bleibt es vorbehalten, einen geringeren Schaden nachzuweisen. Im Fall des Rücktritts der Treuhandkommanditistin werden dem säumigen Treugeber bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der im Zusammenhang mit seiner Beteiligung entstandenen Kosten und etwaiger weiterer Gegenforderungen innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Erklärung über den Rücktritt zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem säumigen Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt der Treugeber nicht am Ergebnis und an den Ausschüttungen der Fondsgesellschaft teil. Entsprechendes gilt für den Widerruf dieses Treuhandvertrags durch den Treugeber, aus welchem Rechtsgrund auch immer. Weitere Einzelheiten regelt § 4 Absatz 4 und Absatz 5 des Treuhandvertrags. Die Treuhandkommanditistin haftet dem Treugeber nach Maßgabe von § 10 des Treuhandvertrags.

Die Treuhandkommanditistin erhält die bereits im Abschnitt „Vergütungen der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin“ auf Seite 79 beschriebenen Vergütungen.

Der Treugeber übernimmt in Höhe seines Treugeberanteils alle Verpflichtungen der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und stellt die Treuhandkommanditistin von allen Verpflichtungen frei, die diese für ihn gegenüber der Fondsgesellschaft eingeht oder die aus der Haftung der Treuhandkommanditistin aus dem für den Treugeber gehaltenen Treugeberanteil resultieren,

Rechtliche Grundlagen.

jedoch beschränkt auf die jeweils noch offenen Einzahlungsverpflichtungen des Treugebers zuzüglich 5 % Agio unter Berücksichtigung etwaiger Rückzahlungen im Sinne von § 172 HGB (§ 4 Absatz 1 und Absatz 2 Treuhandvertrag).

Der Treugeber ist in Höhe des rechnerischen Anteils am Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin, der sich aus der gemäß § 4 Absatz 3 Treuhandvertrag eingezahlten Kapitaleinlage ergibt, nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft (Ansprüche auf Beteiligung am laufenden Gewinn und Verlust, auf Auszahlungen/Entnahmen sowie Beteiligung am Liquidationserlös/Auseinandersetzungsguthaben) beteiligt (§ 3 Absatz 1 Treuhandvertrag). Die Treuhandkommanditistin verzichtet auf die Ausübung der auf den betroffenen Treugeberanteil entfallenden Kontrollrechte in der Fondsgesellschaft, soweit der Treugeber selbst diese Rechte ausübt (§ 3 Absatz 6 Treuhandvertrag).

Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft

Der Treugeber ist berechtigt, an der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft teilzunehmen, und erhält von der Treuhandkommanditistin Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts. Sofern ein Treugeber auf einer Gesellschafterversammlung nicht anwesend und nicht durch einen Dritten im Sinne von § 14 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrags vertreten ist beziehungsweise sich weder am schriftlichen Verfahren gemäß § 14 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrags beteiligt noch diesem Verfahren gemäß § 14 Absatz 9 des Gesellschaftsvertrags widerspricht, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach dessen Weisungen ausüben. Liegen Weisungen nicht vor, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen ausüben. Der Treugeber ermächtigt und bevollmächtigt insoweit die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sein Stimmrecht in der Höhe auszuüben, wie es der Kapitaleinlage des Treugebers entspricht. Bei schriftlichem Beschlussverfahren wird die Treuhandkommanditistin die Treugeber im Vorfeld der Beschlussfassung darüber informieren, in welcher Weise sie zu den jeweiligen Beschlusspunkten abstimmen wird, sofern der Treugeber ihr keine Weisung erteilt.

Verfügungen über Treugeberanteile, Tod eines Treugebers

Die vollständige oder teilweise Übertragung des Treugeberanteils (Übertragung des Treuhandverhältnisses im Wege der Vertragsübernahme durch den Erwerber) ist mit Wir-

kung zum jeweiligen Quartalsende (oder gegebenenfalls aus steuerlichen Gründen zu einem späteren Termin) möglich. Zur Übertragung ist die Zustimmung der Treuhandkommanditistin erforderlich, die jedoch nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf (§ 5 Absatz 4 Treuhandvertrag). Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn durch eine Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen, die den Betrag von 10.000 EUR unterschreiten oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind. Weitere Einzelheiten zur Übertragung von Treugeberanteilen sowie zu etwaigen sonstigen Verfügungen regelt § 5 des Treuhandvertrags.

Stirbt ein Treugeber, so wird das Treuhandverhältnis entsprechend § 7 des Treuhandvertrags mit seinen Erben fortgeführt.

Die Fondsgesellschaft ist nicht an einer Börse, an der Fondsanteile gehandelt werden, notiert. Eine Rückgabe der Beteiligung durch den Anleger ist ausgeschlossen.

Dauer und Beendigung des Treuhandvertrags

Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis jederzeit schriftlich kündigen. Die Wirksamkeit der Kündigung steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass der Treugeber zuvor die Abtretung der treuhänderisch für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft von der Treuhandkommanditistin auf sich verlangt hat, der Treugeber seine aus der Beitrittserklärung resultierenden Zahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt hat und der Treugeber die erforderliche Handelsregistervollmacht erteilt hat.

Des Weiteren ist der Treugeber berechtigt, unter Beachtung der Voraussetzungen des § 21 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrags, der Treuhandkommanditistin schriftlich die Weisung zu erteilen, das Gesellschaftsverhältnis anteilig, das heißt bezogen auf den für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Treugeberanteil, aus wichtigem Grund zu kündigen. Mit anteiligem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Fondsgesellschaft und wechselseitiger Erfüllung der Vertragsverpflichtungen endet das Treuhandverhältnis.

Die Treuhandkommanditistin hat kein Recht auf ordentliche Kündigung, sie kann lediglich aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Im Übrigen endet das Treuhandverhältnis mit dem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Fondsgesellschaft oder mit der vollständigen Abwicklung der Liquidation der Fondsgesellschaft.

Für den Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses hat die Treuhandkommanditistin an den Treugeber aufschiebend bedingt die treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung abgetreten. Falls der Anleger nicht auf die Eintragung

Rechtliche Grundlagen.

im Handelsregister verzichtet, steht die Abtretung unter der zusätzlichen aufschiebenden Bedingung, dass der Treugeber als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird. Weitere Einzelheiten regelt § 6 des Treuhandvertrags.

Vergütung der Treuhandkommanditistin

Für die Leistungen der Treuhandkommanditistin betreffend die Fondseinrichtung in der Investitionsphase und die laufende Verwaltung der Beteiligungen der Anleger trägt die Fondsgesellschaft gemäß § 9 Treuhandvertrag die in § 12 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Vergütungen der Treuhandkommanditistin. Die Vergütung der Treuhandkommanditistin wurde bereits dargestellt (Vergütungen der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin, Kosten des Anlegers, Seite 79 f.).

Interessenkonflikte der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin und die Komplementärin sind, ebenso wie die Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft und die Anbieterin dieses Beteiligungsangebots, eine Gesellschaft der IDEENKAPITAL-Gruppe. Liegen für Abstimmungen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung oder einer schriftlichen Beschlussfassung keine Weisungen eines Treugebers vor, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen ausüben (§ 3 Absatz 4 Treuhandvertrag). Bei derartigen Entscheidungen können Interessenkonflikte der Treuhandkommanditistin bestehen, sofern auch deren eigene Interessen oder die Interessen anderer Gesellschaften der IDEENKAPITAL-Gruppe von dem entsprechenden Beschlussfassungsgegenstand berührt sind. Der Treugeber ist an die Entscheidung der Treuhandkommanditistin gebunden. (Diesbezüglicher Risikohinweis: Seite 27, Fondsgesellschaft: Geschäftsführung, Beschlussfassung, Fremdfinanzierung, Interessenkonflikte von Gesellschaftern und Vertragspartnern.)

Geschäftsbesorgungsvertrag über die Anlegerverwaltung

Die Treuhandkommanditistin hat mit der Fondsgesellschaft am 10. August 2009 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Anlegerverwaltung abgeschlossen. Die Treuhandkommanditistin hat sich in diesem Vertrag gegenüber der Fondsgesellschaft zur Wahrnehmung aller mit der Treuhand- und Anlegerverwaltungstätigkeit zusammenhängenden Aufgaben verpflichtet. Hierzu zählen beispielsweise im Rahmen der Platzierungsphase der Fondsgesellschaft der

Abschluss von Treuhandverträgen, die Annahme von Beitrittserklärungen und Leistungen im Zusammenhang mit Handelsregistereintragungen. Während des Bestehens der Fondsgesellschaft zählen zu den Leistungen beispielsweise die Führung des Anlegerregisters, der Schriftverkehr mit den Anlegern, die Weiterleitung von Berichten und Dokumenten an die Anleger, Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen und Erbfällen sowie die administrative Abwicklung der Auszahlungen. Die Haftung der Auftragnehmerin ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit auch bezüglich des Verschuldens ihrer Erfüllungsgehilfen beschränkt, soweit nicht eine vertragswesentliche Hauptpflicht betroffen ist. Die Haftungshöchstsumme für etwaige Schadensfälle ist auf insgesamt 250.000 EUR beschränkt.

Die Treuhandkommanditistin hat für die obigen Leistungen Anspruch auf die in § 12 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags festgelegten Vergütungen, die bereits im Abschnitt „Vergütungen der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin, Kosten des Anlegers“ (Seite 79 f.) dargestellt wurden.

Dienstleistungsverträge

Die Fondsgesellschaft hat mit Gesellschaften der IDEENKAPITAL-Gruppe folgende Verträge abgeschlossen:

- Vertrag vom 10. August 2009 betreffend die Beratung bei der Erstellung einer Fondskonzeption mit der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG;
- Vertrag vom 10. August 2009 betreffend die Vermittlung des Eigenkapitals mit der IDEENKAPITAL Financial Service AG;
- Vertrag vom 10. August 2009 über die Vermittlung von Fremdfinanzierungen der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG.

Darüber hinaus hat die Fondsgesellschaft Verträge mit externen Vertragspartnern bezüglich Rechts- und Steuerberatung abgeschlossen beziehungsweise die Übernahme etwaiger durch die Anbieterin verauslagter Kosten zugesagt. Der wesentliche Inhalt der betreffenden Verträge und die vereinbarten Vergütungen sind bereits im Kapitel „Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan“ (Seite 61 ff.) dargestellt worden.

Schlichtungsverfahren

Die Anleger haben die Möglichkeit, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschafts- oder dem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. zu kontaktieren und ein

Rechtliche Grundlagen.

Schlichtungsverfahren nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung gegen die Fondsgesellschaft einzuleiten. Dem Anleger steht es immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Nähere Informationen zur Ombudsperson und zum Schlichtungsverfahren sind erhältlich bei: Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V., Postfach 64 02 22, 10048 Berlin, Telefon: 030/257 616 90, Fax: 030/257 616 91, info@ombudsstelle-gfonds.de. Die Verfahrensordnung und weiter gehende Informationen finden sich zudem im Internet unter www.ombudsstelle-gfonds.de.

Geht eine (treuhänderisch gehaltene) Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Treugeber/Kommanditisten über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Treugeber/Kommanditist. Ein ausscheidender Treugeber/Kommanditist soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

Darlehen der Fondsgesellschaft und Bürgschaft der IDEENKAPITAL AG

Zum Zwecke der Finanzierung der variablen Eigenkapitalabrufe durch den Zielfonds während der Platzierungsphase der Fondsgesellschaft hat die Fondsgesellschaft (Kreditnehmer) am 17. Juli 2009 mit einer deutschen Großbank (Kreditgeber) die Gewährung eines Bankkredits in Höhe von 45.000.000 EUR vereinbart („Darlehensvertrag“). Der Kredit dient der Vorfinanzierung des Erwerbs von Anteilen am Zielfonds, hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2009 und sieht für den Kreditnehmer eine Option zur einmaligen Verlängerung des Darlehensvertrags bis 31. Dezember 2010 vor. Der Kredit kann auch in Form von Geldmarktkrediten mit einer Mindestlaufzeit von einem Monat und in Tranchen zu mindestens 250.000 EUR in Anspruch genommen werden. Die Ausübung der Verlängerungsoption muss der Kreditnehmer dem Kreditgeber spätestens zwei Monate vor Ende der regulären Laufzeit mitteilen.

Für eine Inanspruchnahme des Kredits als Barkredit würde ein Zinssatz von anfänglichen 9% p.a. berechnet. Für die Inanspruchnahme als Geldmarktkredit sind folgende Konditionen vereinbart: Euribor zuzüglich 0,95% p.a. (für die entsprechende Laufzeit), zum Datum der Prospektaufstellung 558.525 EUR. Für die Bereitstellung der Kreditlinie wird eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,3% p.a. auf den jeweils nicht in Anspruch genommenen Betrag berechnet. Für die Kreditbearbeitung erhält der Kreditnehmer einmalig einen Betrag von 245.000 EUR.

Die Rückführung dieser Zwischenfinanzierung erfolgt schrittweise durch die Einwerbung des Kommanditkapitals. 15% der eingehenden Zahlungen werden vom Kreditgeber dem Kreditnehmer zur freien Verfügung gestellt.

Die Höhe der tatsächlichen Inanspruchnahme des Kredits richtet sich nach der Höhe und dem Zeitpunkt der Kapitalabrufe des Zielfonds einerseits und der Höhe der bereits bei der Fondsgesellschaft eingezahlten Kapitaleinlagen andererseits.

Die Fondsgesellschaft stellte dem Kreditgeber gemäß Darlehensvertrag folgende Sicherheiten:

- Verpfändung des Kontos der Fondsgesellschaft, auf dem die Einzahlungen der Anleger gebucht werden, sowie des Unterkontos, auf das die Einzahlungen, abzüglich der oben genannten 15%, die der Fondsgesellschaft zur freien Verfügung stehen (siehe oben) gebucht werden, gemäß Verpfändungserklärung vom 17. Juli 2009;
- Abtretung aller Zahlungsansprüche der Fondsgesellschaft gegen Anleger gemäß Globalabtretung vom 17. Juli 2009.

Gemäß Darlehensvertrag muss die Fondsgesellschaft auf Anforderung des Kreditgebers an den Kreditgeber die mit der Kreditvaluta erworbenen Anteile am Zielfonds verpfänden.

Des Weiteren hat die IDEENKAPITAL AG am 17. Juli 2009 zur Sicherstellung der Zwischenfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft zu allen Verpflichtungen der Fondsgesellschaft aus dem Rahmenkredit in Höhe von 45.000.000 EUR übernommen und auf die Einrede der Vorklage verzichtet. Die ERGO Versicherungsgruppe AG hat am 16. Juli 2009 gegenüber dem Kreditgeber die selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Nachbürgschaft bis zum Höchstbetrag von 45.000.000 EUR einschließlich Zinsen und Kosten unter Verzicht auf Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorklage übernommen.

Der Kreditgeber ist berechtigt, den Rahmenkreditvertrag ganz oder teilweise zu kündigen und die sofortige Rückzahlung von Kreditinanspruchnahmen zusammen mit aufgelaufenen Zinsen und anderen gemäß Kreditvertrag fälligen Beträgen zu fordern, wenn andere Personen oder Unternehmen als die derzeitigen Mehrheitsinhaber (an Kapitalanteilen und/oder Stimmrechten) an den Bürgschaftsverpflichteten die Mehrheit der Kapitalanteile und/oder Stimmrechte an den Bürgschaftsverpflichteten direkt oder mittelbar erwerben oder in anderer Weise die Kontrolle über die Bürgschaftsverpflichteten erhalten.

Der Kreditgeber ist berechtigt, im Falle einer sich nach Abschluss des Kreditvertrags ergebenden Risikoerhöhung

Rechtliche Grundlagen.

eine Verstärkung von Sicherheiten oder die Bestellung zusätzlicher Sicherheiten zu verlangen.

Der Kreditgeber ist berechtigt, zum Zwecke der Eigenkapitalentlastung oder der Risikodiversifizierung das wirtschaftliche Risiko der Kreditgewährung (auch in anonymisierter Form) ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Dies kann zum Beispiel durch Kreditderivate, Veräußerung der Kreditforderungen oder durch Kreditunterbeteiligungen erfolgen, wobei die Kreditforderungen einschließlich etwaiger zugehöriger Sicherheiten insbesondere auch abgetreten oder verpfändet werden können. Der Kreditgeber darf weiterhin über die Rechte aus dem Darlehensvertrag zum Zwecke der Refinanzierung verfügen. Die Bank darf die hierzu erforderlichen Informationen an Dritte sowie an in die Abwicklung der Übertragung eingebundene Personen weitergeben. Der Kreditgeber ist insoweit vom Bankgeheimnis befreit.

Dritte in diesem Sinne sind Mitglieder des europäischen Systems der Zentralbanken, Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute, Finanz- und Versicherungsunternehmen, Versorgungswerke, Pensionskassen, Kapitalanlagegesellschaften oder Kapitalsammelstellen. Der Darlehensvertrag enthält eine Liste von Instituten, an die nicht übertragen werden darf.

Vor Weitergabe der Informationen wird der Kreditgeber den Dritten beziehungsweise die weiteren Personen mittels einer Vertraulichkeitsvereinbarung verpflichten, Verschwiegenheit zu wahren, von den übermittelten Informationen nur in dem erforderlichen Umfang Gebrauch zu machen und bei Weitergabe an weitere Empfänger mit diesen ebenfalls eine solche Vertraulichkeitsvereinbarung zu treffen.

Sofern es sich nicht um Schadenersatzansprüche handelt, verjähren Ansprüche des Kreditgebers aus dem Darlehensvertrag erst nach Ablauf von fünf Jahren.

Vereinbarung betreffend Bürgschaft zwischen Fondsgesellschaft und IDEENKAPITAL AG

Die IDEENKAPITAL AG hat mit der Fondsgesellschaft am 10. August 2009 eine Vereinbarung betreffend die Übernahme einer Bürgschaft geschlossen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat die IDEENKAPITAL AG eine Bürgschaft in Höhe von 45.000.000 EUR für die Kreditverbindlichkeiten der Fondsgesellschaft übernommen.

Die IDEENKAPITAL AG erhält dafür eine Vergütung in Höhe von 1,73 % p.a. des Bürgschaftsbetrags, insgesamt 778.500 EUR einschließlich eventuell anfallender Umsatzsteuer.

Der Vergütungsanspruch ist jeweils anteilig in Höhe des

platzierten Eigenkapitals fällig, wenn die für den Beitritt des Anlegers erforderlichen und rechtsverbindlich unterzeichneten Beteiligungsunterlagen vorliegen, die Widerrufsfrist abgelaufen ist und die Kapitaleinlage auf dem in den Beitrittsunterlagen angegebenen Konto eingegangen ist.

Die Fondsgesellschaft wird die IDEENKAPITAL AG monatlich über den Fortschritt der Kapitaleinwerbung unterrichten.

Die Gesamtvergütung gemäß dieser Bürgschaftsübernahmevereinbarung (abzüglich etwaiger bereits geleisteter Teilzahlungen) ist darüber hinaus spätestens fällig und zahlbar, sobald das tatsächlich eingezahlte eingeworbene Eigenkapital der Fondsgesellschaft (einschließlich Agio) 59.850.000 EUR übersteigt, spätestens jedoch am 31. Dezember 2010.

In dem Umfang, in dem die IDEENKAPITAL AG aus der Bürgschaft in Anspruch genommen wird, ist sie berechtigt, sich an der Fondsgesellschaft zu beteiligen und durch Einzahlung ihres Beteiligungsbetrags die Fondsgesellschaft in die Lage zu versetzen, die aus dem Kreditverhältnis bestehende Forderung des Kreditgebers auszugleichen. Dieses Recht kann die IDEENKAPITAL AG nach eigenem Ermessen auch auf ein von ihr benanntes verbundenes Unternehmen übertragen, sodass dieses wiederum an ihrer statt die entsprechende Beteiligung an der Fondsgesellschaft übernehmen kann.

Rechtliche Grundlagen.

Beteiligung am Zielfonds Hines Pan-European Core Fund (HECF)

Die Fondsgesellschaft hat mit dem Zielfonds HECF am 4. August 2009 eine Zeichnungsvereinbarung abgeschlossen. Mit dieser verpflichtete sich die Fondsgesellschaft, 50,0 Mio. EUR in Anteile am Zielfonds HECF zu investieren. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt jedoch, abhängig vom Platzierungserfolg der Fondsgesellschaft und von der Zustimmung der Hines Master Fund Management Company S.à.r.l. zu einer Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds, darüber hinaus weitere Mittel in den Zielfonds zu investieren. Der Zielfonds HECF ist ein so genannter „Sub-Fund“ der Hines Real Estate Master FCP-FIS, die nachfolgend als „Hines Master Fund“ bezeichnet wird (siehe „Beteiligungsstruktur“, Seite 70 ff.). Die Rechte und Pflichten der Fondsgesellschaft und der anderen Investoren des Zielfonds innerhalb des Zielfonds werden nachfolgend dargestellt und ergeben sich aus der Zeichnungsvereinbarung vom 4. August 2009 sowie den „Terms and Conditions“ des HECF (Sonderbedingungen des Zielfonds) in Verbindung mit den „Management Regulations“ (Verwaltungsreglement) des Hines Master Fund in der jeweiligen Fassung (derzeit Juni 2009).

Laufzeit und Eigenkapital des HECF

Die Laufzeit des HECF ist nicht begrenzt. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann mit Zustimmung der Depotbank frühestens zehn Jahre nach dem ersten Closing (Seite 134, Glossar) (Datum: Juli 2016) den HECF auflösen. Die Investoren des HECF können per Beschluss am zehnten Jahrestag des ersten Closings mit einer Mehrheit von zwei Dritteln aller Stimmen die Auflösung des HECF beschließen. Nach dem zehnten Jahrestag des ersten Closings können die Investoren einmal jährlich auf einer Versammlung mit der Mehrheit von 75 % der Stimmen der anwesenden oder vertretenen Investoren die Auflösung des HECF beschließen. Die entsprechende Versammlung ist unverzüglich auf Antrag des Beirats (Unitholder Advisory Committee) durch die Hines-Verwaltungsgesellschaft einzuberufen. Wird die Auflösung beschlossen, soll diese zum Ende eines Kalenderjahres eintreten, soweit die Hines-Verwaltungsgesellschaft nicht einem anderen Zeitpunkt zustimmt.

Der HECF hat das Ziel, 1,5 Mrd. EUR von Investoren einzusammeln. Das tatsächlich von Investoren eingeworbene Kapital kann nach Ermessen der Hines-Verwaltungsgesellschaft höher oder niedriger sein.

Höhe der Einlageverpflichtung der Fondsgesellschaft am HECF

Die Höhe der Einlageverpflichtung der Fondsgesellschaft am HECF wurde bereits im Kapitel „Beteiligungsstruktur“, Seite 70, beschrieben.

Erwerb von Anteilen am HECF

Die Fondsgesellschaft hat sich gemäß Zeichnungsvertrag verpflichtet, für den Betrag von 50,0 Mio. EUR Class-A-Anteile am HECF zu erwerben. Neben den Class-A-Anteilen, die von Investoren (einschließlich der investierenden Hines-Gesellschaften) erworben werden, gibt der HECF einen Class-F- und einen Class-P-Anteil aus.

Bei Initiierung des HECF im Juli 2006 betrug der Wert pro Anteil 100,00 EUR. Bei Zeichnung der Fondsgesellschaft betrug der Anteilswert circa 76,36 EUR. Der Anteilswert wird auf der Basis des Nettovermögenswertes des Zielfonds bestimmt. Die Ermittlung des Anteilswertes erfolgt mindestens einmal im Quartal (Seite 94, Bewertung der Immobilieninvestitionen und Bestimmung des Nettovermögenswertes pro Anteil).

Bei jedem Kapitalabruf, der sich auf Einlageverpflichtungen bezieht, die im Rahmen eines Closings (Abschnitt „Closing, Einlageverpflichtung und Kapitalabrufe“) abgegeben wurden, gibt die Hines-Verwaltungsgesellschaft eine neue Serie von Class-A-Anteilen aus. Alle Serien, die innerhalb desselben Geschäftsjahres ausgegeben werden, werden in einer Serie zusammengefasst. Der Preis für die neue Serie von Class-A-Anteilen wird auf der Grundlage des dann geltenden Nettovermögenswertes ermittelt.

Der Class-F-Anteil wird an die Hines-Verwaltungsgesellschaft ausgegeben. Der Class-P-Anteil wird an weitere Hines-Gesellschaften ausgegeben. Mit diesen Anteilen sind im Wesentlichen die gleichen Rechte wie mit den Class-A-Anteilen verbunden, jedoch mit folgenden Abweichungen:

- Keine Verpflichtung, den Gewinnanteil für Asset Management (Seite 95, Gewinnanteil für Asset Management) oder den Bonus für den Class-P-Anteil (Seite 96, Bonus für den Class-P-Anteil) zu zahlen.
- Mit dem Class-F- und dem Class-P-Anteil ist ein privilegiertes Rückgaberecht verbunden.
- Der Anspruch, an Ausschüttungen teilzuhaben, ist bedingt durch einen Gewinn des HECF.
- Die prozentuale Beteiligung (Seite 92, Prozentuale Beteiligung) beider Anteile beträgt anfänglich 0%. Die prozentuale Beteiligung des Class-F-Anteils erhöht sich vierteljährlich entsprechend dem Betrag des Gewinnanteils für Asset Management für dieses Quartal. Die prozentuale

Rechtliche Grundlagen.

Beteiligung des Class-P-Anteils erhöht sich jährlich entsprechend dem Betrag des Bonus; jede Erhöhung erfolgt unter dem Vorbehalt der Reduzierung (Seite 97, Endgültiger Bonus, Höchststand der Bonusbezugsgröße).

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft wird zusätzliche Anteile herausgeben, die eine gesonderte Kategorie innerhalb der Class-A-Anteile bilden (Class-A-Nachlass-Anteile). Class-A-Nachlass-Anteile haben denselben Anteilswert wie Class-A-Anteile derselben Serie und sind mit denselben Rechten verbunden wie Class-A-Anteile mit Ausnahme der Stimmrechte. Wenn für eine Investorenversammlung ein Quorum erforderlich ist (Beteiligung von Investoren, die zusammen einen festgelegten Mindestprozentsatz aller Anteile repräsentieren), werden die Class-A-Nachlass-Anteile nicht berücksichtigt. Der Wert aller Class-A-Nachlass-Anteile, die ein Investor hält, entspricht dem Wert des dem jeweiligen Investor zustehenden Nachlasses betreffend den Gewinnanteil für Asset Management. Sobald Class-A-Nachlass-Anteile ausgegeben werden, wird in entsprechendem Umfang die prozentuale Beteiligung des Class-F-Anteils reduziert und die prozentuale Beteiligung der betreffenden Serien von Class-A-Anteilen erhöht.

Übertragung von Anteilen

Die Fondsgesellschaft kann ihre Anteile nur mit Zustimmung der Hines-Verwaltungsgesellschaft übertragen, die diese nach freiem Ermessen verweigern kann. Eine Übertragung ist zudem nur möglich, wenn der Übertragungsempfänger

- ein institutioneller Investor im Sinne des Artikels 2 des luxemburgischen Gesetzes vom 13. Februar 2007 zu speziellen Investmentfonds ist,
- ein Rating von mindestens A durch Standard & Poor's oder einen in sonstiger Weise die Hines-Verwaltungsgesellschaft zufrieden stellenden finanziellen Hintergrund vorweisen kann,
- einen zufrieden stellenden Nachweis durch den Überträger und den Übertragungsempfänger erbringt, dass durch die Anteilsübertragung keine einschlägigen Wertpapiergesetze und -vorschriften verletzt werden,
- kein ERISA-Investor ist (Seite 135, Glossar).

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann, soweit die oben genannten allgemeinen Voraussetzungen (mit Ausnahme des Bonitätsnachweises) vorliegen, ihre Zustimmung zur Übertragung von Anteilen nicht verweigern, wenn der Überträger eine mindestens 50-prozentige direkte oder indirekte Beteiligung an dem Übertragungsempfänger hält beziehungsweise direkten oder indirekten beherrschenden

Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik des Übertragungsempfängers hat oder umgekehrt.

Für eine Übertragung von Einlageverpflichtungen und den damit verbundenen Anspruch auf den Erwerb von Anteilen gelten die Regelungen für eine Anteilsübertragung entsprechend.

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft wird einer Übertragung nicht zustimmen, wenn der Hines Master Fund oder der HECF dadurch als „Publicly Traded Partnership“ gemäß dem Recht der USA behandelt würden. Für die Übertragung von Anteilen durch „Specified German Investors“ gelten Sonderregelungen.

Closings, Einlageverpflichtung und Kapitalabrufe

Der Zeitpunkt der Annahme der Zeichnungsvereinbarung durch die Hines-Verwaltungsgesellschaft wird als Closing bezeichnet. Die erstmalige Annahme von Zeichnungsvereinbarungen für diesen Zielfonds erfolgte im Juli 2006. Sie wird als Initial Closing bezeichnet, jede weitere Annahme als Subsequent Closing. Mit dem Zeitpunkt eines Closings entstehen die betreffenden Einlageverpflichtungen. Inhalt der Einlageverpflichtung ist es, innerhalb von zehn Geschäftstagen den Betrag der Einlageverpflichtung oder einen Teilbetrag davon gemäß der Aufforderung der Hines-Verwaltungsgesellschaft an den Zielfonds zu zahlen. In der Regel werden ältere Einlageverpflichtungen vor neueren Einlageverpflichtungen durch die Hines-Verwaltungsgesellschaft abgerufen. Einlageverpflichtungen gleichen Zeitpunkts werden, wenn sie nicht beim ersten Abruf vollständig abgerufen werden, in der Regel anteilig abgerufen. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann von diesen Grundsätzen abweichen, wenn sie es zur Erfüllung von rechtlichen, steuerlichen oder sonstigen Vorgaben für erforderlich oder ratsam hält.

Werden Einlageverpflichtungen nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrem Entstehen (Closing) abgerufen, können die Investoren mit sechsmonatiger Ankündigungsfrist die Befreiung von den noch nicht abgerufenen Einlageverpflichtungen verlangen.

Kommt ein Investor einer Aufforderung der Hines-Verwaltungsgesellschaft zur Zahlung (eines Teils) seiner Einlageverpflichtung nicht (vollständig) rechtzeitig nach, kann die Hines-Verwaltungsgesellschaft diesen Verstoß gegen die Zahlungspflicht nach ihrem Ermessen als einen Verzugsfall einstufen, wenn der Verstoß gegen die Zahlungspflicht nicht innerhalb von zehn Geschäftstagen geheilt wird. Liegt ein Verzugsfall vor, kann die Hines-Verwaltungsgesellschaft wahlweise, einzeln oder kombiniert

Rechtliche Grundlagen.

- Verzugszinsen in Höhe des Ein-Monats-Euribor-Satzes zuzüglich 8 Prozentpunkten p.a. verlangen,
- die Einlageverpflichtung (soweit noch nicht abgerufen und eingezahlt) des Investors reduzieren oder streichen, an einen anderen Investor oder einen Dritten übertragen oder fälligstellen und auf den Gesamtbetrag Verzugszinsen in Höhe des Ein-Monats-Euribor-Satzes zuzüglich 8 Prozentpunkten p.a. verlangen,
- die Anteile des Investors einziehen,
- sämtliche anderen rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreifen.

Befindet sich ein Investor im Verzug, kann die Hines-Verwaltungsgesellschaft das von diesem Investor entsandte Beiratsmitglied aus dem Beirat ausschließen.

Immobilieninvestitionen des HECF

Die Investitionsstrategie, die Investitionsziele und die Investitions- und Verwaltungskriterien des HECF wurden bereits im Kapitel „Zielfonds“, Seite 42 ff., dargestellt.

Fremdfinanzierung

Der HECF kann Fremdfinanzierungen im Rahmen folgender Beschränkungen aufnehmen:

- Die Darlehensschuld soll kumuliert nicht höher sein als 50 % des durchschnittlichen Marktwertes (innerhalb eines Jahres) des Immobilienportfolios des HECF.
- Zusätzliche kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten dürfen 10 % des Bruttovermögenswertes des HECF nicht überschreiten.

Es obliegt dem Ermessen der Hines-Verwaltungsgesellschaft, ob bei der Bestimmung der oben genannten Beleihungsgrenzen die Kreditaufnahme zum Zweck der Zwischenfinanzierung erstattungsfähiger Umsatzsteuer zu berücksichtigen ist.

Die Darlehensverbindlichkeiten des HECF werden mit den Vermögenswerten des HECF besichert. Der HECF kann Einlageverpflichtungen seiner Investoren an Darlehensgeber abtreten oder verpfänden. Die Investoren des HECF sind zur Mitwirkung bei einer solchen Abtretung oder Verpfändung verpflichtet. Im Fall des Verzugs eines Investors gelten die gleichen Regelungen weiter, die im Verhältnis zwischen Investor und HECF für den jeweiligen Fall gelten.

Ausschüttungen

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft bestimmt, in welchem Umfang tatsächliche Rückflüsse des investierten Kapitals, realisierte Veräußerungsgewinne, laufendes Einkommen und

andere Barzuflüsse sowie vorhandene Barmittel des HECF als ausschüttungsfähig eingestuft werden, nachdem von den vorhandenen Barmitteln folgende Abzüge vorgenommen wurden (ausschüttungsfähige Barmittel):

- Mittelbedarf der bestehenden Immobilieninvestitionen,
- Verwaltungsgebühr oder andere erfolgsabhängige Gebühren für die Hines-Gesellschaften und andere Gebühren für ein zur Hines-Gruppe gehörendes Unternehmen,
- Reserve für laufende Kosten, Finanzierungsverbindlichkeiten, Steuern, Fondskosten und andere Kosten,
- Reserve für Reinvestitionen,
- andere Reserven, gemäß der Entscheidung der Verwaltungsgesellschaft.

In dem Umfang, wie die ausschüttungsfähigen Barmittel Kapitalrückflüsse und Veräußerungserlöse beinhalten, wird die Hines-Verwaltungsgesellschaft diese typischerweise reinvestieren. Werden Immobilien zum Zweck der Finanzierung von Anteilsrückgaben veräußert, werden die Erlöse vorrangig zur Finanzierung von den bis zum jeweiligen Stichtag (Immobilienverkauf) bei der Hines-Verwaltungsgesellschaft eingegangenen Rückgabeverlangen verwendet.

Die so ermittelten ausschüttungsfähigen Barmittel werden auf die einzelnen Anteilsklassen und innerhalb dieser Anteilsklassen auf die Anteilsserien entsprechend der jeweiligen prozentualen Beteiligung (Seite 92, Prozentuale Beteiligung) verteilt. Innerhalb einer Anteilsklasse oder -serie erfolgt die Verteilung zeitanteilig für Anteile, die unterjährig erworben oder zurückgegeben wurden.

Für den Class-P- und den Class-F-Anteil gelten ergänzend folgende Regelungen:

Beide Anteilsklassen partizipieren nur in dem Maße an Ausschüttungen des HECF, soweit diese auf tatsächlichen Gewinnen beruhen. Die Inhaber des Class-F- und des Class-P-Anteils erhalten im Fall einer Liquidation des HECF entweder Ausschüttungen, die ihnen aufgrund ihrer prozentualen Beteiligung zustehen, oder Ausschüttungen in Höhe ihres jeweiligen Kapitalkontos, je nachdem, welcher Betrag niedriger ist.

Die auf den Class-P-Anteil entfallenden Ausschüttungen werden innerhalb des Vorbehaltszeitraums auf ein Konto des HECF, über das der HECF frei verfügen kann, überwiesen. Bei Ablauf des Vorbehaltszeitraums werden die Ausschüttungen gegebenenfalls entsprechend der Anpassung der auf den Class-P-Anteil entfallenden prozentualen Beteiligung reduziert (Seite 97, Endgültiger Bonus, Höchststand der Bonusbezugsgröße) und an die Hines-Gesellschaften überwiesen.

Rechtliche Grundlagen.

Eine Ausschüttung in Form von Immobilien an Investoren ist nicht zulässig.

Rückgaberechte

Die Fondsgesellschaft hat ein allgemeines Rückgaberecht, jedoch kein besonderes Rückgaberecht.

Allgemeine Rückgaberechte

Mit jedem Anteil am HECF ist ein Rückgaberecht verbunden. Besondere Rückgaberechte bestehen für den Class-F- und den Class-P-Anteil sowie für eine spezifizierte Investorengruppe (Seite 136, Specified German Investors, Glossar).

Die Rückgaberechte unterliegen den nachfolgenden Regelungen und Beschränkungen:

- Der Rückgabepreis entspricht dem Nettovermögenswert des Anteils zum Rückgabezeitpunkt.
- Die Anteilsrückgabe muss mindestens zwei Jahre vor dem Rückgabedatum angekündigt werden. Die Ankündigung muss das Rückgabedatum, die Anzahl, Klasse und Serie der Anteile angeben.
- Die Rückgabe wird jeweils zum letzten Geschäftstag eines Kalenderjahres wirksam (Rückgabedatum).
- Innerhalb der ersten drei Jahre ab Ausgabe (Erwerb) der Anteile ist die Rückgabe dieser Anteile ausgeschlossen (Mindesthaltefrist).
- Die Anzahl der zu einem Rückgabedatum maximal rückgebbaren Anteile berechnet sich wie folgt: 10% des Gesamtwertes aller Anteile dividiert durch den Anteilspreis der jeweiligen Anteilsklasse, wobei für diese Berechnung nur 50% des Anteilswertes der Class-P-Anteile berücksichtigt werden (Rückgabe-Pool); zusätzlich kann die Hines-Verwaltungsgesellschaft in ihrem freien Ermessen bestimmen, dass zu einem beliebigen Rückgabedatum weitere Anteile zurückgegeben werden können. Wurden zum Zweck der Finanzierung von Anteilsrückgaben Immobilien veräußert und ist nach ordnungsgemäßer Bedienung der Rückgaben gemäß Satz 1 der Veräußerungserlös noch nicht erschöpft, so wird der verbliebene Veräußerungserlös zunächst für die Rücknahme weiterer Anteile (soweit noch nicht alle Anteile, die zur Rückgabe an diesem Rückgabedatum angezeigt wurden, bedient sind) verwendet.
- Investoren nehmen an der jährlichen Rückgabe mit der Anzahl der von ihnen zur Rückgabe angekündigten Anteile teil. Ist die Anzahl der Anteile, die zur Rückgabe angekündigt wurden, höher, als der Rückgabe-Pool zulässt, erfolgt die Rückgabe für die einzelnen Anleger anteilig.
- Anteile, die in dem eigentlich dafür vorgesehenen Jahr

nicht zurückgegeben werden können, nehmen automatisch an der Rückgabe in den darauffolgenden Jahren teil, bis alle zur Rückgabe angekündigten Anteile zurückgegeben wurden. Die letzten 20% Anteile einer Anteilsserie, die ein Investor hält, werden vollständig zurückgenommen; mindestens die Hälfte dieser Anteile werden zulasten des oben beschriebenen Rückgabe-Pools zurückgegeben.

Anteile werden nicht (vollständig) gemäß den oben beschriebenen Regelungen zurückgenommen, wenn nach Auffassung der Hines-Verwaltungsgesellschaft die (vollständige) Rücknahme nicht im Einklang mit dem besten Interesse des HECF steht.

Besondere Rückgaberechte

Die „Specified German Investors“ (Seite 136, Glossar) können zusätzlich zu den allgemeinen Rückgaberechten oder anstatt der allgemeinen Rückgaberechte jederzeit die Rücknahme ihrer Anteile mit einer Ankündigungsfrist von zwei Jahren verlangen. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann in ihrem freien Ermessen einer kürzeren Ankündigungsfrist zustimmen. Bei einer Rücknahme von Anteilen

- innerhalb der Mindesthaltefrist (siehe oben),
- nach Ablauf der Mindesthaltefrist, falls die Rücknahme zu einem anderen Datum als dem letzten Geschäftstag eines Kalenderjahres erfolgen soll,
- die nicht aus dem jährlichen Rückgabe-Pool finanziert werden kann,

fällt eine Rückgabegebühr in Höhe von 5% des Nettoanteilswertes pro Anteil der betreffenden Serie von Class-A-Anteilen an. Die Rückgabegebühr kommt dem HECF zugute.

Die Hines-Gesellschaften (bezüglich des Class-P-Anteils und der von ihnen gehaltenen Class-A-Anteile) und die Hines-Verwaltungsgesellschaft (bezüglich des Class-F-Anteils) können ihren Anteil partiell wie folgt zurückgeben:

- Class-P-Anteil: Der Wert jeder Erhöhung der mit dem Class-P-Anteil verbundenen prozentualen Beteiligung, die innerhalb des Rückgabejahres endgültig wird (Seite 97, Endgültiger Bonus, Höchststand der Bonusbezugsgröße), kann bis zur Hälfte sofort nach Ende des Vorbehaltszeitraums oder zum letzten Geschäftstag eines späteren Rückgabejahres zurückgegeben werden. Diese Rückgabe erfolgt unabhängig vom Rückgabe-Pool. Die andere Hälfte des Bonus kann entsprechend den oben dargestellten allgemeinen Rückgaberechten zurückgegeben werden, ohne dass eine Mindesthaltefrist besteht. Die Ankündigung der Rückgabe muss gegenüber der Hines-Verwaltungsgesellschaft erfolgen.

Rechtliche Grundlagen.

- **Class-F-Anteil:** Der Wert jeder Erhöhung dieser prozentualen Beteiligung kann entsprechend den oben dargestellten allgemeinen Rückgaberechten zurückgegeben werden, ohne dass eine Mindesthaltefrist besteht. Die Rückgabe muss gegenüber der Depotbank mit einer Frist von zwei Jahren angekündigt werden.
- Wird die Hines-Verwaltungsgesellschaft abberufen (Seite 95, Investorenversammlung), haben die Hines-Gesellschaften und die Hines-Verwaltungsgesellschaft ein außerordentliches Rückgaberecht.

Rückgabeverpflichtung/Einziehung von Anteilen

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann in den folgenden Fällen Anteile einziehen:

- erhebliche Verletzung der Sonderbedingungen des HECF oder des Verwaltungsreglements;
- eine zugunsten der Hines-Verwaltungsgesellschaft, eines anderen Investors des HECF oder Hines abgegebene Zusage ist oder wird unrichtig, insbesondere im Fall, dass ein Investor nicht (mehr) als institutioneller Investor gilt;
- Verzug eines Investors;
- andere Umstände, unter denen eine Fortsetzung der Beteiligung eines Investors am HECF erhebliche schädliche Auswirkungen auf den HECF, den Master Fund oder deren Investoren hätte;
- die Fortsetzung der Beteiligung eines Investors am HECF würde zu einer Rechtsverletzung durch den Master Fund oder die Hines-Verwaltungsgesellschaft führen oder eine erhebliche Besteuerung oder andere wirtschaftliche Nachteile für den Master Fund, die Hines-Verwaltungsgesellschaft oder einen Investor mit sich bringen, die nicht eintreten, wenn der betreffende Investor kein Investor (mehr) wäre;
- falls eine Einziehung der Anteile nach Ansicht der Hines-Verwaltungsgesellschaft angemessen ist, um sicherzustellen, dass der Hines Master Fund nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz von 1933 oder dem US Investment Company Act von 1940 registriert werden muss oder dass das Vermögen des Master Fund nicht als ERISA-Vermögen (Seite 135, Glossar) angesehen wird, oder um andere regulatorische oder steuerliche Nachteile zu vermeiden.

Prozentuale Beteiligung und Anteilswert

Jeder Anteil ist mit einer prozentualen Beteiligung am HECF verbunden.

Erfolgt eine Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen, werden die im Umlauf befindlichen Anteile wie folgt angepasst:

Rechtliche Grundlagen.

Anpassung der Class-A-Anteile:

- bei Ausgabe oder Rücknahme von Class-A-Anteilen:

Die prozentuale Beteiligung jeder Serie von Class-A-Anteilen soll zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe gleichzusetzen sein mit dem gesamten Nettovermögenswert aller Class-A-Anteile der Serie, die bei diesem Kapitalabruf ausgegeben wurde, kalkuliert nach Maßgabe des konsolidierten Nettovermögenswertes je Class-A-Anteil siehe „Bewertung der Immobilieninvestitionen und Bestimmung des Nettovermögenswertes pro Anteil“, Seite 94) dividiert durch die Summe aus (A) dem gesamten Nettovermögenswert aller bereits ausgegebenen Class-A-Anteile (kalkuliert mit dem Nettovermögenswert des vorangegangenen Quartals oder bei nach Quartalsende ausgegebenen Class-A-Anteilen mit deren Ausgabepreis) und (B) dem gesamten Nettovermögenswert der Class-A-Anteile, die bei dem entsprechenden Kapitalabruf ausgegeben wurden.

Unmittelbar nach der Ausgabe neuer Class-A-Anteile durch HECF wird die prozentuale Beteiligung der bestehenden Serien von Class-A-Anteilen folgendermaßen angepasst. Die angepasste prozentuale Beteiligung entspricht dem Nettovermögenswert aller Class-A-Anteile der Serie vor der Ausgabe der neuen Anteile dividiert durch die Summe aus (A) dem gesamten Nettovermögenswert aller bereits ausgegebenen Class-A-Anteile (kalkuliert mit dem Nettovermögenswert des vorangegangenen Quartals oder bei nach Quartalsende ausgegebenen Class-A-Anteilen mit deren Ausgabepreis) und (B) dem gesamten Nettovermögenswert der Class-A-Anteile, die bei dem entsprechenden Kapitalabruf ausgegeben wurden. Unmittelbar nach der Rücknahme von Class-A-Anteilen durch HECF wird die prozentuale Beteiligung der bestehenden Serien von Class-A-Anteilen folgendermaßen angepasst. Die angepasste prozentuale Beteiligung entspricht dem Nettovermögenswert aller Class-A-Anteile der Serie vor der Rücknahme der zurückgegebenen Anteile dividiert durch die Differenz aus (A) dem gesamten Nettovermögenswert aller bereits ausgegebenen Class-A-Anteile (kalkuliert mit dem Nettovermögenswert des vorangegangenen Quartals oder bei nach Quartalsende ausgegebenen Class-A-Anteilen mit deren Ausgabepreis) und (B) dem gesamten Nettovermögenswert der Class-A-Anteile, die zurückgenommen wurden (unter Berücksichtigung von etwaigen an HECF gezahlten Rückgabegebühren).

- bei (partieller) Rücknahme des Class-F- oder Class-P-Anteils:
- prozentuale Beteiligung bei (partieller) Rücknahme
- multipliziert mit Nettovermögenswert des HECF vor der (partiellen) Rücknahme

- dividiert durch Nettovermögenswert des HECF nach der (partiellen) Rücknahme

Anpassung des Class-F- und des Class-P-Anteils

- bei Ausgabe oder Rücknahme von Class-A-Anteilen:
- prozentuale Beteiligung bei Ausgabe oder Rücknahme
- multipliziert mit Nettovermögenswert des HECF vor Ausgabe oder Rücknahme
- dividiert durch Nettovermögenswert des HECF nach Ausgabe oder Rücknahme
- bei (partieller) Rücknahme des Class-F- oder Class-P-Anteils:
- prozentuale Beteiligung vor der (partiellen) Rücknahme
- minus prozentuale Beteiligung, die auf den zurückgegebenen (Teil des) Class-F- oder Class-P-Anteil(s) entfällt,
- multipliziert mit Nettovermögenswert des HECF vor der (partiellen) Rücknahme
- dividiert durch Nettovermögenswert des HECF nach der (partiellen) Rücknahme (eines Teils)

Class-F-Anteil

Anfänglich beträgt die auf den Class-F-Anteil entfallende prozentuale Beteiligung null. Zu jedem ersten Geschäftstag eines Quartals wird die prozentuale Beteiligung wie folgt bestimmt:

- prozentuale Beteiligung, die auf den Class-F-Anteil im vorangegangenen Quartal entfiel,
- plus 0,0625 % des Bruttovermögenswertes des HECF zum Ende des vorangegangenen Quartals (oder eines entsprechend angepassten Prozentsatzes, der einen etwaigen Nachlass für Class-A-Anteile auf den Gewinnanteil für Asset Management widerspiegelt, sodass der anwendbare Prozentsatz einem Drittel des als reduzierte jährliche Verwaltungsvergütung zu zahlenden Prozentsatzes des Bruttovermögens des HECF entspricht)
- multipliziert mit dem folgenden Quotienten: prozentuale Beteiligung aller Class-A-Anteile am Ende des vorangegangenen Quartals dividiert durch den Nettovermögenswert des HECF zum Ende des vorangegangenen Quartals.

Class-P-Anteil

Anfänglich beträgt die auf den Class-P-Anteil entfallende prozentuale Beteiligung null. Zu jedem ersten Geschäftstag des ersten Quartals eines Geschäftsjahres wird die prozentuale Beteiligung wie folgt bestimmt:

- prozentuale Beteiligung, die auf den Class-P-Anteil im vorangegangenen Geschäftsjahr entfiel,

Rechtliche Grundlagen.

- plus den gesamten Bonus für den Class-P-Anteil (Seite 96, Bonus für den Class-P-Anteil), der bezüglich aller Class-A-Anteile im vorangegangenen Geschäftsjahr angefallen ist,
- dividiert durch Nettovermögenswert des HECF zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
- minus den verfallenen Bonus für den Class-P-Anteil, der auf alle Class-A-Anteile im vorangegangenen Geschäftsjahr angefallen ist, dividiert durch den Nettovermögenswert des HECF zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Class-A-Anteile

Jeder Class-A-Anteil ist mit einer prozentualen Beteiligung am HECF verbunden, die für die einzelnen Anteilsserien variieren kann. Die auf einen Anteil entfallende prozentuale Beteiligung ermittelt man, indem man die auf die jeweilige Anteilsserie entfallende prozentuale Beteiligung durch die Gesamtzahl aller Anteile dieser Anteilsserie dividiert.

Vor dem ersten Kapitalabruf beträgt die auf den Class-A-Anteil entfallende prozentuale Beteiligung null. Zu jedem ersten Geschäftstag eines Quartals wird die prozentuale Beteiligung, die auf die jeweilige Serie von Class-A-Anteilen entfällt, wie folgt bestimmt:

- prozentuale Beteiligung, die auf die jeweilige Serie von Class-A-Anteilen im vorangegangenen Quartal entfiel,
- minus 0,0625 % des Nettovermögenswertes des HECF zum Ende des vorangegangenen Quartals (oder eines entsprechend angepassten Prozentsatzes, der einen etwaigen Nachlass für Class-A-Anteile auf den Gewinnanteil für Asset Management widerspiegelt, so dass der anwendbare Prozentsatz einem Drittel des als reduzierte jährliche Verwaltungsvergütung zu zahlenden Prozentsatzes des Bruttovermögens des HECF entspricht)
- multipliziert mit Gesamtsumme der prozentualen Beteiligungen, die auf alle Class-A-Anteile zum Ende des vorangegangenen Quartals entfällt,
- dividiert durch Nettovermögenswert des HECF zum Ende des vorangegangenen Quartals
- minus auf die jeweilige Anteilsserie entfallender Anteil des Bonus für den Class-P-Anteil (soweit das vorangegangene Quartal das letzte Quartal eines Geschäftsjahres war)
- dividiert durch den Nettovermögenswert des HECF zum Ende des vorangegangenen Quartals
- plus verfallener Bonus für den Class-P-Anteil, der im vorangegangenen Geschäftsjahr auf die jeweilige Anteilsserie angefallen ist (soweit das vorangegangene Quartal das letzte Quartal eines Geschäftsjahres war)
- dividiert durch den Nettovermögenswert des HECF zum

Ende des vorangegangenen Quartals.

Bewertung der Immobilieninvestitionen und Bestimmung des Nettovermögenswertes pro Anteil

Der Wert jeder Immobilie des HECF wird mindestens einmal jährlich durch einen von Hines und der Hines-Verwaltungsgesellschaft bestellten unabhängigen Gutachter bestimmt. Die Bewertung muss anhand der im Handbuch des „Royal Institute of Chartered Surveyors“ festgelegten Richtlinien erfolgen.

Der Nettovermögenswert pro Anteil wird mindestens einmal pro Quartal wie folgt bestimmt:

1. Bestimmung des Nettovermögenswertes des HECF:
 - Bruttovermögen des HECF (einschließlich Marktwert der Immobilien) abzüglich der Verbindlichkeiten (zu ermitteln gemäß IFRS) mit der Maßgabe, dass
 - bei der Bestimmung des Eigenkapitals oder der Verbindlichkeiten die diskontierten Werte von aufgeschobenen Steuerverbindlichkeiten berücksichtigt werden und
 - Erwerbskosten für Immobilien über einen Zeitraum von fünf Jahren abzuschreiben sind.
2. Bestimmung des Nettovermögenswertes pro Class-A-Anteil: Nettovermögenswert des HECF multipliziert mit der kumulierten prozentualen Beteiligung, die auf die jeweilige Anteilsserie entfällt, dividiert durch die Anzahl aller Anteile der betreffenden Anteilsserie.
3. Bestimmung des konsolidierten Nettovermögenswertes pro Class-A-Anteil:
Summe der Nettovermögenswerte aller Serien von Class-A-Anteile dividiert durch die Summe aller ausgegebenen Class-A-Anteile.
4. Bestimmung des Nettovermögenswertes des Class-F- und Class-P-Anteils:

Der Nettovermögenswert wird durch Multiplikation des Nettovermögenswertes des HECF mit der auf den Class-P-beziehungsweise Class-F-Anteil entfallenden prozentualen Beteiligung bestimmt.

Geschäftsführung und Gremien

Hines-Verwaltungsgesellschaft

Die Geschäftsführung obliegt der Hines-Verwaltungsgesellschaft. Diese handelt durch das „Board of Directors“, dessen Mitglieder durch die Hines-Gruppe bestimmt werden. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann im Fall einer vorsätzlichen, grob fahrlässigen oder betrügerischen Pflichtverletzung, die erhebliche negative Auswirkungen auf den HECF hat, durch einen Beschluss der Investoren (Seite 95, Investo-

Rechtliche Grundlagen.

renversammlung) mit der Mehrheit von 75 % aller abgegebenen Stimmen abberufen werden. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann andere Angehörige der Hines-Gruppe mit der Ausübung der ihr obliegenden Geschäftsführungsmaßnahmen beauftragen.

Investitionsausschuss

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft hat einen Investitionsausschuss benannt, dem derzeit vier Personen angehören. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann die Mitglieder des Investitionsausschusses nach freiem Ermessen austauschen und/oder die Anzahl der Mitglieder verändern. Das Board of Directors muss den Investitionsausschuss vor einer Entscheidung über den An- oder Verkauf von Immobilien konsultieren. Alle Empfehlungen des Investitionsausschusses bedürfen einer Zustimmung von mindestens zwei Dritten seiner Mitglieder.

Beirat (Unitholder Advisory Committee)

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann die sechs Investoren, die die höchsten Einlageverpflichtungen abgegeben haben, und – nach Ermessen der Hines-Verwaltungsgesellschaft – weitere Investoren auffordern, einen Vertreter in den Beirat zu entsenden.

Die Hines-Gesellschaften stellen stets ein Beiratsmitglied. Der Beirat tritt mindestens halbjährlich zusammen. Dies ist auch per Video- oder Telefonkonferenz möglich. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft muss den Beirat konsultieren, um potenzielle Interessenkonflikte der Hines-Verwaltungsgesellschaft zu lösen. Darüber hinaus kann die Hines-Verwaltungsgesellschaft den Beirat in jeder anderen Angelegenheit hinzuziehen. Folgende Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Beirats:

- Änderung der Investitions- und Verwaltungskriterien;
- Bestellung und Abberufung des Abschlussprüfers und des unabhängigen Immobiliengutachters sowie substanzielle Änderungen der Auftragsbedingungen;
- Änderung des Stichtags der Rechnungslegungsperiode;
- jede Transaktion mit oder in Verbindung mit einem Hines-Konzernunternehmen, soweit nicht bereits in den Sonderbedingungen des HECF ausdrücklich genehmigt (das Beiratsmitglied der Hines-Gesellschaften ist von der Abstimmung ausgeschlossen);
- jede Entscheidung, einen wesentlichen Anspruch des HECF gegen ein Mitglied der Hines-Gruppe nicht durchzusetzen (das Beiratsmitglied der Hines-Gesellschaften ist von der Abstimmung ausgeschlossen);
- jede Änderung der dem unabhängigen Immobiliengut-

achter vorgegebenen Bewertungsmethode oder der Berechnungsmethode für den Nettovermögenswert;

- Vereinbarung von Vergütungen für Dienstleistungen von Mitgliedern der Hines-Gruppe auf Ebene der Immobilienobjekte des HECF.

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft kann ein Beiratsmitglied ausschließen, wenn

- der Investor oder das von ihm entsandte Beiratsmitglied das Verwaltungsreglement oder die Sonderbedingungen des HECF in schwerwiegender Weise verletzen,
- die Einlageverpflichtung (abgerufen und nicht abgerufen) des Investors nicht zu den sechs höchsten Einlageverpflichtungen (abgerufen und nicht abgerufen) zählt,
- der Investor in Verzug ist.

Investorenversammlung

Die Investorenversammlung kann nach Ermessen der Hines-Verwaltungsgesellschaft oder auf Antrag von Investoren, die mindestens ein Fünftel aller Anteile am HECF halten, einberufen werden. Die Investorenversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens vier Investoren anwesend oder vertreten sind, die zusammen mindestens 50 % aller Anteile repräsentieren. Jeder Anteil gewährt eine Stimme.

Mit der Mehrheit von 75 % aller Stimmen können die Investoren des HECF die Rechtsform des HECF ohne weitere Zustimmung der Hines-Verwaltungsgesellschaft ändern.

Mit der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen kann die Investorenversammlung die Hines-Verwaltungsgesellschaft von der Geschäftsführung entbinden. Für eine solche Abstimmung gilt kein Quorum.

Gebühren, Vergütungen, Kosten

HECF ist verpflichtet, an Dritte und Mitglieder der Hines-Gruppe Vergütungen und Kostenerstattungen zu zahlen. Zudem erhält die Hines-Verwaltungsgesellschaft oder ein von ihr benanntes Mitglied der Hines-Gruppe die folgenden Gebühren und Vergütungen.

Verwaltungsvergütung (bestehend aus Verwaltungsgebühr und Gewinnanteil für Asset Management)

Die Verwaltungsvergütung setzt sich aus zwei Komponenten zusammen, nämlich der „Verwaltungsgebühr“ und dem „Gewinnanteil für Asset Management“ unter Berücksichtigung etwaiger Nachlässe auf die Verwaltungsvergütung:

Die Verwaltungsgebühr beträgt 0,50 % p.a. des gesamten Bruttovermögenswertes des HECF und ist in vierteljährlichen Teilbeträgen zu zahlen.

Rechtliche Grundlagen.

Darüber hinaus erhält die Hines-Verwaltungsgesellschaft den Gewinnanteil für Asset Management, der dem Class-F-Anteil der Hines-Verwaltungsgesellschaft zugewiesen wird, dessen prozentuale Beteiligung sich am Ende eines jeden Kalenderquartals erhöht (siehe „Class-F-Anteil“, Seite 93) auf eine Weise, die wiedergeben soll, dass die Hines-Verwaltungsgesellschaft eine Gebühr in Höhe von 0,25 % p.a. des gesamten auf Class-A-Anteile entfallenden Bruttovermögenswertes des HECF erhält und diese Gebühr automatisch wieder in HECF investiert wird mit der Maßgabe, dass der gesamte Rücknahme- oder Liquidationswert des Class-F-Anteils zu keiner Zeit den kumulativen Gesamtbetrag aller Gewinne und Erträge des HECF übersteigen sollen, die dem Class-F-Anteil gemäß den einschlägigen Regelungen in dem ergänzend zu den Sonderbedingungen des Zielfonds geltenden Schedule A betreffend Kapitalkonten für US-Steuerzwecke zuzuweisen sind.

Sofern die Gesamtinvestition eines Investors (Summe der Ausgabepreise für alle von dem Investor gehaltenen Class-A-Anteile zuzüglich der bestehenden Einlageverpflichtungen des Investors) am Ende eines Kalenderquartals die nachfolgend dargelegten Betragsgrenzen übersteigt, wird die Hines-Verwaltungsgesellschaft dem Investor einen Teil der Verwaltungsgebühr und den gleichen Teil des Gewinnanteils für Asset Management als Nachlass gewähren, sodass die Verwaltungsvergütung (bestehend aus Verwaltungsgebühr und Gewinnanteil für Asset Management) dann folgende Höhe hat:

- Beträgt die Gesamtinvestition eines Investors 50,0 Mio. EUR oder mehr, beträgt die reduzierte Verwaltungsvergütung 0,70 % des Bruttovermögenswertes, der auf Class-A-Anteile dieses Investors entfällt.
- Beträgt die Gesamtinvestition eines Investors 100,0 Mio. EUR oder mehr, beträgt die reduzierte Verwaltungsvergütung 0,65 % des Bruttovermögenswertes, der auf Class-A-Anteile dieses Investors entfällt.
- Beträgt die Gesamtinvestition eines Investors 150,0 Mio. EUR oder mehr, beträgt die reduzierte Verwaltungsvergütung 0,60 % des Bruttovermögenswertes, der auf Class-A-Anteile dieses Investors entfällt.

Die reduzierte Verwaltungsvergütung gilt vorbehaltlich der Grenzen für den Wert, der dem Class-F-Anteil gemäß den einschlägigen Regelungen in dem ergänzend zu den Sonderbedingungen des Zielfonds geltenden Schedule A betreffend Kapitalkonten für US-Steuerzwecke zuzuweisen ist.

Der Nachlass betreffend die Verwaltungsgebühr wird nach dem Ende eines Kalenderquartals ausbezahlt und der Nachlass auf den Gewinnanteil für Asset Management wird be-

wirkt durch die Ausgabe von Class-A-Nachlass-Anteilen (siehe „Erwerb von Anteilen am HECF“, Seite 88).

Ankaufsgebühr

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft erhält eine Ankaufsgebühr in Höhe von 1,0 % des Nettokaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten, Steuern etc.) der Immobilie. Fällt beim Ankauf eine Maklergebühr von mehr als 1,5 % des Nettokaufpreises an, wird die Ankaufsgebühr entsprechend reduziert, maximal bis auf 0 %.

Verkaufsgebühr

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft erhält eine Verkaufsgebühr in Höhe von 0,5 % des Verkaufspreises einer Immobilie (ohne Umsatzsteuer), wenn der Verkaufspreis höher als der Ankaufspreis (einschließlich Ankaufsgebühr und Kaufnebenkosten) ist. Die Verkaufsgebühr fällt unabhängig von etwaigen Maklergebühren an.

Dienstleistungsvergütungen auf Ebene der Immobilien

Mit der Zustimmung des Beirats (Seite 95, Beirat) erhält die Hines-Verwaltungsgesellschaft oder ein anderes Mitglied der Hines-Gruppe Vergütungen für Dienstleistungen, zum Beispiel Bauaufsicht, Hausverwaltung, soweit diese nicht anderweitig ersetzt werden. Die Hines-Verwaltungsgesellschaft oder ein anderes Mitglied der Hines-Gruppe erhält bei Vermittlung eines Mietvertrags eine Vermietungsprovision in Höhe von drei Monatsmieten des ersten regulären Mietjahres plus eine Erstattung etwaiger Drittkosten. Fällt bei Abschluss des Mietvertrags eine Maklergebühr zulasten des HECF an, wird die Vermietungsprovision entsprechend reduziert, maximal bis auf 0 %.

Bonus für den Class-P-Anteil

Die Hines-Gesellschaften erhalten als Anteilseigner des Class-P-Anteils einen Bonus in Höhe von 20 % der Erhöhung der Bonusbezugsgröße, die für alle Class-A-Anteile jährlich ermittelt wird.

Die Erhöhung der Bonusbezugsgröße wird bestimmt, indem die Bezugsgröße am Beginn des Berechnungszeitraums von der Bezugsgröße am Ende des Berechnungszeitraums abgezogen wird. Ergibt diese Berechnung eine negative Zahl, wird die Erhöhung der Bonusbezugsgröße mit null angesetzt.

Bonusbezugsgröße am Beginn des Berechnungszeitraums:

- Nettovermögenswert des HECF am Beginn des Berechnungszeitraums, der entsprechend der kumulierten prozentualen Beteiligung auf eine bestimmte Anteilsklasse

Rechtliche Grundlagen.

oder -serie entfällt,

- abzüglich aller liquiden Mittel, die nicht als langfristige Anlagen im Einklang mit den Investitions- und Verwaltungskriterien investiert sind (sofern am Berechnungstichtag der Anteilsklasse/-serie zurechenbar),
- abzüglich aller Verbindlichkeiten, die bereits bei der Bestimmung des Nettovermögenswertes berücksichtigt wurden (sofern am Berechnungstichtag der Anteilsklasse/-serie zurechenbar)
- minus die entsprechend der prozentualen Beteiligung auf den Class-F- und den Class-P-Anteil entfallenden Vermögenswerte.

Bonusbezugsgröße am Ende des Berechnungszeitraums:

- Nettovermögenswert des HECF am Ende des Berechnungszeitraums, der entsprechend der kumulierten prozentualen Beteiligung auf eine bestimmte Anteilsklasse oder -serie entfällt,
- abzüglich aller liquiden Mittel, die nicht als langfristige Anlagen im Einklang mit den Investitions- und Verwaltungskriterien investiert sind (sofern am Berechnungstichtag der Anteilsklasse/-serie zurechenbar),
- abzüglich aller Verbindlichkeiten, die bereits bei der Bestimmung des Nettovermögenswertes berücksichtigt wurden (sofern am Berechnungstichtag der Anteilsklasse/-serie zurechenbar),
- plus etwaige innerhalb des Berechnungszeitraums an Investoren ausgeschüttete Veräußerungserlöse (sofern am Berechnungstichtag der Anteilsklasse/-serie zurechenbar),
- abzüglich der Vermögenswerte, die aufgrund der jeweiligen prozentualen Beteiligung dem Class-P- und dem Class-F-Anteil zuzurechnen sind, sowie
- abzüglich etwaiger Einkünfte des HECF, die durch die Ausgabe zusätzlicher Anteile der betreffenden Anteilsklasse oder -serie innerhalb des Berechnungszeitraums angefallen sind, und
- abzüglich etwaiger Ausgaben des HECF, die durch Rücknahme von Anteilen der betreffenden Anteilsklasse oder -serie innerhalb des Berechnungszeitraums angefallen sind.

Die Bonusbezugsgröße wird am Ende eines Berechnungszeitraums wie beschrieben erhöht, wenn die Bonusbezugsgröße am Ende eines Berechnungszeitraums höher ist als der bisherige Höchststand der Bonusbezugsgröße am Ende eines früheren Berechnungszeitraums (Seite 97, Endgültiger Bonus, Höchststand der Bonusbezugsgröße).

Abweichend von der oben genannten Berechnung wird die Bonusbezugsgröße am Anfang eines Berechnungszeitraums auf den Höchststand der Bonusbezugsgröße zum

Ende eines früheren Berechnungszeitraums (Seite 97, Endgültiger Bonus, Höchststand der Bonusbezugsgröße) angepasst, sofern diese höher ist.

Der so ermittelte Bonus für ein abgeschlossenes Geschäftsjahr wird zum ersten Tag des neuen Geschäftsjahres zu der mit dem Class-P-Anteil verbundenen prozentualen Beteiligung hinzugerechnet und erhöht diese entsprechend.

Endgültiger Bonus, Höchststand der Bonusbezugsgröße

Der für ein Geschäftsjahr wie oben berechnete Bonus steht fünf Jahre unter Vorbehalt (Vorbehaltszeitraum). Nach Ablauf von fünf Jahren wird der Bonus wie folgt überprüft:

- Ist die Bonusbezugsgröße zum Ende des Vorbehaltszeitraums nicht niedriger als die ursprünglich bestimmte Bonusbezugsgröße für das entsprechende Geschäftsjahr, so wird der Bonus auf Basis der ursprünglich bestimmten Bonusbezugsgröße endgültig und unabänderlich festgelegt (endgültiger Bonus).
- Ist die Bonusbezugsgröße zum Ende des Vorbehaltszeitraums niedriger als die Bonusbezugsgröße für das entsprechende Geschäftsjahr, wird der Bonus für das entsprechende Geschäftsjahr neu berechnet, indem die Bonusbezugsgröße am Ende des Berechnungszeitraums durch die Bonusbezugsgröße am Ende des Vorbehaltszeitraums ersetzt wird. Die mit dem Class-P-Anteil verbundene prozentuale Beteiligung reduziert sich entsprechend der Differenz zwischen den beiden Boni.

Für die Berechnung der jeweiligen Bonusbezugsgröße für einen Berechnungszeitraum (siehe oben) werden zur Bestimmung der maximalen Bonusbezugsgröße nur solche Bonusbezugsgrößen am Ende eines Berechnungszeitraums einbezogen, die in Berechnungszeiträumen liegen, für die der Vorbehaltszeitraum bereits abgelaufen ist.

Beitritsgebühr

Jeder Investor ist verpflichtet, bei Beitritt zum HECF 1,0% der von ihm übernommenen Einlageverpflichtung, höchstens jedoch 250.000 EUR als Beitragsgebühr an die Hines-Verwaltungsgesellschaft oder ein von dieser bezeichnetes Unternehmen der Hines-Gruppe zu zahlen. Sofern ein Neuinvestor direkt oder indirekt von einem Altinvestor kontrolliert oder verwaltet wird oder einen Altinvestor kontrolliert oder mit einem Altinvestor unter gemeinsamer Verwaltung steht, gilt für Neu- und Altinvestor gemeinsam der Höchstbetrag von 250.000 EUR Beitragsgebühr.

Rechtliche Grundlagen.

Kostenerstattung

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft trägt die Kosten, die im Zusammenhang mit der Ausübung ihrer Funktion im HECF anfallen, sowie Kosten im Zusammenhang mit der Strukturierung und Organisation des HECF.

Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung des HECF und dem Erwerb von Immobilien für den HECF, auch wenn der Erwerb letztlich nicht durchgeführt wird, trägt die Hines-Verwaltungsgesellschaft nicht.

Depotbankvertrag und Dienstleistungsvereinbarung mit Brown Brothers Harriman

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft hat im Namen des Hines Master Fund und des Zielfonds HECF einen Depotbankvertrag und eine Vereinbarung über Dienstleistungen mit Brown Brothers Harriman geschlossen. Inhalt des Depotvertrags ist, dass die Depotbank sämtliche Vermögenswerte des Hines Master Fund und des Zielfonds verwahrt, darüber nur auf ausdrückliche Weisung durch den Fonds (Hines Master-Fund beziehungsweise Zielfonds) verfügt und dabei die Einhaltung der anwendbaren luxemburgischen Vorschriften und der Vorgaben des Verwaltungsreglements des Hines Master Fund überwacht. Insbesondere wird auch der gesamte Zahlungsverkehr zwischen dem Zielfonds und der Fondsgesellschaft, also Zahlung von Kapitaleinlagen und Ausschüttungen, über die Depotbank abgewickelt. Daneben fungiert Brown Brothers Harriman gemäß der Dienstleistungsvereinbarung auch als Vertreter des Hines Master-Fund und des Zielfonds für verschiedene Zwecke gemäß luxemburgischem Recht. Für diese Tätigkeiten erhält Brown Brothers Harriman von dem Zielfonds Vergütungen, die zum einen auf der Basis des Vermögens des Zielfonds, zum anderen anhand der Zahl der Transaktionen und Investoren innerhalb des Zielfonds ermittelt werden. Darüber hinaus hat Brown Brothers Harriman einen Anspruch auf die Erstattung angemessener Auslagen, die im Rahmen der Tätigkeit als Depotbank und als Vertreter des Hines Master Fund und des Zielfonds anfallen.

Abhängigkeit der Ertragslage der Fondsgesellschaft von Verträgen

Von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit und die Ertragslage des Emittenten (der Fondsgesellschaft) sind insbesondere die „Terms and Conditions“ des HECF (Sonderbedingungen des Zielfonds) in Verbindung mit den „Management Regulations“ (Verwaltungsreglement) des Hines Master Fund in der jeweiligen Fassung vom Juni 2009, das

Darlehen der Fondsgesellschaft (Vereinbarung einer Zwischenfinanzierungskreditlinie zum Zwecke der Finanzierung der variablen Eigenkapitalabrufe des Zielfonds während der Platzierungsphase der Fondsgesellschaft) und die diesbezügliche Bürgschaft der IDEENKAPITAL AG, der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Fondsgesellschaft und der Treuhandkommanditistin über die Anlegerverwaltung sowie die Verträge zwischen der Fondsgesellschaft und Gesellschaften der IDEENKAPITAL-Gruppe betreffend die Beratung bei der Erstellung einer Fondskonzeption, die Eigenkapitalvermittlung, die Vermittlung der Fremdfinanzierung und die Gestellung einer Bürgschaft. Die Konditionen dieser Verträge sind in den Kapiteln „Rechtliche Grundlagen“, Seite 85 ff., und „Finanz- und Investitionsplan“, Seite 60 ff., dargestellt. Soweit hinsichtlich der Durchführung dieser Verträge oder hinsichtlich der zukünftigen Konditionen von Verträgen nach Ablauf der Vertragslaufzeiten mögliche wesentliche Risiken bestehen, wurde dies im Kapitel „Risikohinweise“ (Seite 16 ff.) dargestellt (insbesondere „Fondsgesellschaft: Geschäftsführung, Beschlussfassung, Fremdfinanzierung, Interessenkonflikte“, Seite 27 f., „Sehr eingeschränkte Mitwirkungsrechte der Fondsgesellschaft“, Seite 19, „Interessenkonflikte der Hines-Gruppe“, Seite 20 f., „Einlageverpflichtungen und Kapitalabrufe innerhalb des Zielfonds“, Seite 21 f. und „Sonstige Einnahmen- und Kostenrisiken auf Ebene des Zielfonds“, Seite 25). Soweit weitere Verträge von Bedeutung sind, werden deren Konditionen in den Kapiteln „Finanz- und Investitionsplan“, Seite 60 ff., sowie „Rechtliche Grundlagen“, Seite 74 ff., dargestellt. Darüber hinaus bestehen keine Verträge, die für die Geschäftstätigkeit und die Ertragslage des Emittenten (der Fondsgesellschaft) von wesentlicher Bedeutung sind.



Paris, Kappa Building

Steuerliche Grundlagen.

I. Vorbemerkung

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf die grafische Darstellung der Beteiligungsstruktur im Kapitel „Beteiligungsstruktur“ auf Seite 70 ff. Dort sind die wichtigsten an den Immobilieninvestitionen beteiligten Gesellschaften genannt und die für diese Gesellschaften im Prospekt verwendeten Kurzbezeichnungen in Fettdruck aufgeführt.

Die deutsche Fondsgesellschaft, IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG (im Folgenden: Fondsgesellschaft), ist eine deutsche Kommanditgesellschaft. Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft ist der Erwerb und das Halten von Anteilen an dem Hines Pan-European Core Fund (im Folgenden: HECF) bis zur Beendigung des Investments. Bei HECF handelt es sich um ein Sondervermögen in Form eines rechtlich unselbstständigen Sub-Funds der Hines Real Estate Master FCP-FIS (im Folgenden: Hines Master-Fund). Der Hines Master-Fund ist eine luxemburgische FCP (Fonds Commun de Placement), die nach luxemburgischen Recht als Spezialfonds („fonds d'investissement spécialisés“ – FIS) ausgestaltet ist. Der Hines Master-Fund umfasst derzeit neben dem Sub-Fund HECF den weiteren Sub-Fund Hines European Value Added Fund II. Die Fondsgesellschaft investiert jedoch ausschließlich in den HECF. Der HECF nimmt direkt und über Tochterkapitalgesellschaften Immobilieninvestitionen in der Europäischen Union und im Europäischen Wirtschaftsraum vor – vorwiegend in Frankreich, Deutschland, Italien, Spanien und Großbritannien. Die Finanzierung der Tochterkapitalgesellschaften erfolgt teilweise durch Eigenkapital und teilweise in Form von hybriden Finanzierungen. Die folgende Darstellung der steuerlichen Konsequenzen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft bezieht sich auf die zum Datum der Prospektaufstellung geltende Rechtslage. Diese ergibt sich aus den zu diesem Zeitpunkt gültigen Steuergesetzen, veröffentlichten Verwaltungsanweisungen und Gerichtsentscheidungen in Deutschland und Luxemburg sowie den von Deutschland mit den Ländern der Europäischen Union und des Europäischen Wirtschaftsraums abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen. Geplante Vertrags- und Gesetzesänderungen, nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen und sonstige nicht verbindliche Äußerungen zum deutschen und luxemburgischen Steuerrecht wurden nicht berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die steuerliche Bewertung während der Laufzeit des Fonds ändern kann. Dies kann zum Beispiel durch Änderungen der genannten Doppelbesteuerungsabkommen sowie der Steuergesetze geschehen. Auch eine erstmalige oder geänderte Äuße-

rungen der Finanzverwaltung und die Fortentwicklung der Rechtsprechung in Deutschland und Luxemburg können dies bewirken. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerlichen Grundlagen nicht übernommen wird.

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten die Prospektangaben über die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage, ersetzen jedoch nicht die steuerliche Beratung des Anlegers im Einzelfall.

Dabei wurden den Ausführungen bestimmte Annahmen zugrunde gelegt, die Voraussetzung für deren Gültigkeit sind. Das Angebot richtet sich an in Deutschland ansässige natürliche Personen, die die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten. Weiterhin liegt dieser Darstellung die Annahme zugrunde, dass die Beteiligung des Anlegers in vollem Umfang aus Eigenkapital finanziert wird. Sofern die vorstehenden Annahmen auf einen Anleger nicht zutreffen, gelten zum Teil abweichende Bestimmungen, die in diesem Fall zu beachten sind. Im Übrigen sind die Auswirkungen auf die individuelle Steuersituation und die im Einzelfall gegebenenfalls bedeutsamen Besonderheiten der privaten Vermögensgestaltung des Anlegers ebenfalls nicht Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung können sich durch solche Besonderheiten im Einzelfall erheblich ändern. Da nachfolgend nicht auf alle steuerlichen Aspekte, die mit einer Beteiligung des Anlegers im Einzelfall verbunden sind, eingegangen werden kann, wird jedem Anleger empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen einer Beteiligung mit seinem Steuerberater zu erörtern.

II. Übersicht über die Besteuerung des Zielfonds

Der HECF erzielt bei konzeptionsgemäßer Durchführung des Investments Dividendeneinkünfte, Zinseinkünfte aus der Finanzierung der Tochterkapitalgesellschaften, Einkünfte aus der Vermietung von direkt gehaltenen Immobilien sowie Einkünfte aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterkapitalgesellschaften und von direkt gehaltenen Immobilien.

Der HECF unterliegt in Luxemburg mit seinen laufenden Einkünften und Veräußerungsgewinnen nicht der Ertragsbesteuerung. Ausschüttungen des HECF an seine Anleger unterliegen in Luxemburg keiner Quellenbesteuerung.

Der HECF unterliegt einer jährlichen Zeichnungsteuer („taxe d'abonnement“) in Höhe von 0,01 % des Nettovermögenswerts. Diese Steuer ist vierteljährlich basierend auf dem

Steuerliche Grundlagen.

Nettovermögenswert des jeweiligen Quartalsendes abzuführen.

Die Gründung des Hines Master-Fund unterlag einer einmaligen Besteuerung in Höhe von 1.250 EUR. Darüber hinaus werden keine Stempelsteuern oder Ähnliches erhoben.

Soweit die Einkünfte des HECF in einem anderen Staat einer Quellenbesteuerung unterliegen, kann diese Quellensteuer aufgrund der Steuerfreiheit in Luxemburg nicht angerechnet werden und führt somit zu einer endgültigen Besteuerung dieser Einkünfte auf Ebene des HECF.

Die grundbesitzenden Tochtergesellschaften des Zielfonds unterliegen mit ihren Nettoeinkünften aus den Immobilien in der Regel der Einkommensbesteuerung in dem Staat, in dem die jeweilige Immobilie liegt (Belegenheitsstaat). Im Rahmen der Ermittlung der Nettoeinkünfte der HECF-Tochtergesellschaften sind Zinsaufwendungen – vorbehaltlich der jeweiligen Regelungen zur Gesellschafterfremdfinanzierung – sowie Abschreibungen und sonstige Gebühren abzugsfähig.

In Frankreich und Griechenland wird grundsätzlich eine pauschale Steuer in Höhe von 3 % des Marktwerts der Immobilien erhoben. Allerdings sind diverse Ausnahmen vorgesehen, die konzeptionsgemäß in Anspruch genommen werden sollen.

III. Besteuerung der Fondsgesellschaft und der Anleger

1. Einkommensbesteuerung

1.1 Einleitung und Besteuerungssubjekt

Sämtliche Einkünfte natürlicher Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unterliegen grundsätzlich der deutschen Einkommensteuer, dem Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls der Kirchensteuer. Dies gilt sowohl für Einkünfte aus inländischen Quellen als auch für Einkünfte aus ausländischen Quellen (Welteinkommensprinzip).

Die Fondsgesellschaft wird für deutsche steuerliche Zwecke als transparent angesehen. Infolgedessen ist nicht die Fondsgesellschaft selbst mit den Einkünften aus dem HECF steuerpflichtig, sondern der einzelne Anleger mit dem ihm zugewiesenen Ergebnisanteil. Die auf Ebene der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte werden jedem Anleger im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung entsprechend seinem jeweiligen Ergebnisanteil zugewiesen.

Die Fondsgesellschaft ist vermögensverwaltend tätig. Sie übt neben der Beteiligung an dem HECF keine gewerbliche

Tätigkeit aus, die zu einer gewerblichen Inflation führen würde, und ist aufgrund ihrer Gesellschafterstruktur auch nicht gewerblich geprägt. Nach deutschem Steuerrecht vermittelt die Fondsgesellschaft den Anlegern Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Investmentsteuergesetz (InvStG), § 20 Abs. 1 Satz 1 EStG (vergleiche unten).

Soweit sich die Anleger der Fondsgesellschaft nicht unmittelbar, sondern mittelbar als Treugeber (Treugeberkommanditisten) über die Treuhandkommanditistin beteiligen, sind sie steuerlich wie Direktkommanditisten zu behandeln. Sie sind aufgrund der Ausgestaltung des Treuhandvertrags als wirtschaftliche Eigentümer der Kommanditanteile im Sinne des § 39 AO anzusehen. Der Treuhänder wird in eigenem Namen, aber auf Rechnung der Anleger tätig. Die Anleger tragen das volle wirtschaftliche Risiko aus der Investition. Der Treuhänder ist an die Weisungen der Anleger gebunden. Ferner steht es den Anlegern frei, bestimmte Gesellschafterrechte, zum Beispiel Stimmrechte, selbst auszuüben und das Treuhandverhältnis zu kündigen.

1.2 Anwendbarkeit der Vorschriften des InvStG

Nach dem Trennungsprinzip sind das Vermögen und die hieraus erzielten Einkünfte aus deutscher steuerlicher Sicht grundsätzlich dem HECF als Sondervermögen und nicht dem Hines Master-Fund als Investmentgesellschaft oder den Anlegern zuzurechnen. Die Anleger müssen nur Auszahlungen und ausschüttungsgleiche Erträge (siehe 1.3.) versteuern. Durch die Vorschriften des InvStG für Zwecke der Besteuerung in Deutschland unterliegt dieses Trennungsprinzip jedoch erheblichen Einschränkungen. Nach dem InvStG soll der Anleger grundsätzlich so gestellt werden, als investiere er direkt in die Investitionsobjekte des Sondervermögens.

Die Anwendbarkeit der Vorschriften des InvStG auf den HECF setzt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 InvStG voraus, dass der HECF die Voraussetzungen eines ausländischen Investmentvermögens im Sinne des § 2 Abs. 8 Investmentgesetz (InvG) erfüllt und die Anteile an dem HECF ausländische Investmentanteile im Sinne des § 2 Abs. 9 InvG darstellen.

Ein ausländisches Investmentvermögen liegt vor, wenn ein dem Recht eines anderen Staates unterstehendes Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach dem Grundsatz der Risikomischung in Vermögensgegenstände im Sinne des § 2 Abs. 4 InvG angelegt ist.

Ausländische Investmentanteile sind nach derzeitiger Rechtslage Anteile an ausländischen Investmentvermögen,

Steuerliche Grundlagen.

die von einem Unternehmen mit Sitz im Ausland ausgegeben werden und bei denen den Anlegern ein Recht zur Rückgabe der Anteile eingeräumt wird oder die Geschäftsleitung des ausgebenden Unternehmens in dem Staat ihres Sitzes einer Investmentaufsicht unterliegt.

Der HECF ist ein Sondervermögen, das dem Recht des Staates Luxemburg untersteht und den Anlegern eine gemeinschaftliche Kapitalanlage ermöglichen soll. Weil der HECF über Tochtergesellschaften und teilweise selbst in mehr als drei Immobilien an verschiedenen Standorten in Europa investiert, liegt ein nach dem Grundsatz der Risikomischung in Immobilien angelegtes Vermögen im Sinne des § 2 Abs. 4 Nr. 5 InvStG vor.

Unabhängig von den Rückgaberechten bezüglich der Zielfondsanteile unterliegt der Hines Master-Fund einschließlich des HECF in Luxemburg zudem der Investmentaufsicht durch die CSSF (Commission de Surveillance du Secteur Financier). Allein aus diesem Grund sind die Anteile an dem HECF als Investmentanteile im Sinne des § 2 Abs. 9 InvStG anzusehen. Der HECF ist somit ein ausländisches Investmentvermögen und die Anteile an dem HECF sind nach derzeitiger Rechtslage ausländische Investmentanteile. Für die Besteuerung der Erträge der Anleger aus den Anteilen an dem HECF sind daher die Vorschriften des InvStG anzuwenden.

1.3 Besteuerung der Anleger nach Maßgabe der Vorschriften des InvStG

Der Hines Master-Fund soll konzeptionsgemäß den nach den Vorschriften des InvStG notwendigen Veröffentlichungs- und Bekanntgabepflichten gemäß § 5 InvStG für den HECF in Deutschland nachkommen. Unter dieser Voraussetzung erfolgt keine pauschale Strafbesteuerung der Anleger gemäß § 6 InvStG.

Nach Maßgabe des InvStG werden die Anleger grundsätzlich so besteuert, als hätten sie die von dem HECF vorgenommenen Investitionen direkt vorgenommen.

Bei dem Anleger unterliegen damit nicht nur die ausgeschütteten Erträge aus dem Investmentvermögen der persönlichen Einkommensteuerpflicht, sondern auch die von dem HECF thesaurierten Erträge. Sie werden dem Anleger mit Ablauf des Geschäftsjahres des HECF als ausschüttungsgleiche Erträge zugerechnet (§ 2 Abs. 1 InvStG).

Ausgeschüttete Erträge sind die von einem Investmentvermögen zur Ausschüttung verwendeten Kapitalerträge, Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, sonstige Erträge

und Gewinne aus Veräußerungsgeschäften (§ 1 Abs. 3 Satz 2 InvStG).

Ausschüttungsgleiche Erträge sind die von einem Investmentvermögen nach Abzug der abziehbaren Werbungskosten nicht zur Ausschüttung verwendeten Kapitalerträge, soweit sie nicht unter eine der Ausnahmen des § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 InvStG fallen, Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, sonstige Erträge und Gewinne aus Veräußerungsgeschäften im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, Abs. 2 und 3 des EStG (§ 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 InvStG).

Werden in Vorjahren einbehaltene ausschüttungsgleiche Erträge in späteren Geschäftsjahren zur Ausschüttung verwendet, sind diese dem Anleger steuerlich nicht nochmals zuzurechnen, da sie steuerlich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 InvStG bereits im Jahr der Vereinnahmung durch den HECF als den Anlegern zugeflossen gelten (vergleiche BMF vom 2. Juni 2005, IV C 1 - S 1980 - 1 - 87/05, BStBl. I 2005, 728, Tz. 29).

Investmentsteuergesetz und Doppelbesteuerungsabkommen

Bei ausländischen Erträgen gehen etwaige in Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) vereinbarte Steuerbefreiungen auf die Anleger über (§ 4 Abs. 1 Satz 1 InvStG), sofern den notwendigen Veröffentlichungen von Besteuerungsgrundlagen nachgekommen wird (vergleiche §§ 5, 6 InvStG). Eine Berücksichtigung dieser Einkünfte erfolgt auch nicht im Rahmen des Progressionsvorbehalts, sofern es sich um Einkünfte aus Kapitalvermögen handelt.

Soweit Deutschland für die jeweilige Einkunftsart nach den Vorschriften des jeweiligen DBA eine Doppelbesteuerung durch Anwendung der Anrechnungsmethode vermeidet, unterliegen diese Einkünfte der Besteuerung in Deutschland. Etwaige im jeweiligen Vertragsstaat einbehaltene Quellensteuern sind voraussichtlich nach Maßgabe des § 34c EStG in Verbindung mit den Regelungen im jeweiligen DBA auf die deutsche Einkommensteuer der Anleger anzurechnen oder auf Antrag bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen (§ 4 Abs. 2 InvStG). Sofern der HECF die grundsätzlich beim Anleger anrechenbaren oder abziehbaren ausländischen Steuern bei der Ermittlung der Erträge als Werbungskosten abzieht, hat der Anleger jedoch keinen Anspruch auf Anrechnung oder Abzug dieser Steuern (§ 4 Abs. 4 InvStG).

Investmentsteuergesetz und Halbeinkünfteverfahren/Abgeltungsteuer

Die Ausschüttungen und ausschüttungsgleichen Erträge gehören bei natürlichen Personen, die die Beteiligung im

Steuerliche Grundlagen.

Privatvermögen halten, gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 InvStG zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 EStG. Daher erfolgt umfassend eine Besteuerung mit dem gesonderten Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungsteuersatz) in Höhe von 25 % (§ 32d Abs. 1 EStG) zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der Einkommensteuer und etwaiger Kirchensteuer.

Im Einzelnen werden die unterschiedlichen laufenden Erträge des HECF sowie Erträge aus Veräußerungsvorgängen auf Anlegerebene wie folgt besteuert.

1.3.1 Laufende Erträge

Dividenden aus Tochterkapitalgesellschaften

Dividendenausschüttungen der Tochterkapitalgesellschaften des HECF werden unabhängig davon, ob sie vom HECF weiter ausgeschüttet oder thesauriert werden, als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Anleger qualifiziert und unterliegen bei diesen grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % (§ 32d Abs. 1 EStG). Auf Antrag können diese Einkünfte in die Veranlagung einbezogen werden, wenn dies zu einer niedrigeren Steuer führt (§ 32d Abs. 6 EStG). Thesaurierte Dividendenausschüttungen gelten hierbei als mit Ablauf des Fondsgeschäftsjahres zugeflossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 InvStG).

Eine vollständige Steuerbefreiung der Dividenden erfolgt grundsätzlich nicht, da das Besteuerungsrecht für Dividenden nach den Vorschriften der von Deutschland abgeschlossenen DBA regelmäßig Deutschland als dem Ansässigkeitsstaat der Anleger zugewiesen wird (§ 4 Abs. 1 InvStG).

Etwaige im Sitzstaat der jeweiligen unmittelbar von dem HECF gehaltenen Tochterkapitalgesellschaft einbehaltene Quellensteuern sind voraussichtlich nach Maßgabe des § 34c EStG gegebenenfalls in Verbindung mit den Regelungen im jeweiligen DBA auf die deutsche Einkommensteuer der Anleger anzurechnen. Eine Anrechnung scheidet allerdings aus, soweit die Einkünfte gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des jeweiligen DBA ausnahmsweise in Deutschland steuerbefreit sein sollten. Hierbei gelten auch Dividenden aus einer deutschen Tochterkapitalgesellschaft als ausländische Einkünfte und hierauf entrichtete Steuern als ausländische Steuern (§ 4 Abs. 2 Satz 7 InvStG).

Für die Höchstbetragsberechnung können innerhalb eines Investmentvermögens – hier des HECF – ausländische Steuern aus verschiedenen ausländischen Staaten zusammen bis zum Höchstbetrag der deutschen Steuer auf die Einkünfte der Anleger aus dem HECF angerechnet werden.

Der Anleger kann statt der Anrechnung der ausländischen Steuer auch den Abzug dieser Steuern bei der Ermittlung der Einkünfte beantragen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 InvStG).

Sofern der HECF die grundsätzlich beim Anleger anrechenbaren oder abziehbaren ausländischen Steuern bei der Ermittlung der Erträge als Werbungskosten abzieht, hat der Anleger jedoch keinen Anspruch auf Anrechnung oder Abzug dieser Steuern (§ 4 Abs. 4 InvStG).

Erträge aus der Finanzierung der Tochtergesellschaften

Zinszahlungen der Tochterkapitalgesellschaften an den HECF werden ebenfalls unabhängig davon, ob sie von dem HECF weiter ausgeschüttet oder thesauriert werden, als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Anleger qualifiziert (§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 InvStG). Die Zinsen unterliegen ebenso wie Dividenden als Kapitalerträge bei den Anlegern grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % (§ 32d Abs. 1 EStG). Auf Antrag können diese Einkünfte in die Veranlagung einbezogen werden, wenn dies zu einer niedrigeren Steuer führt (§ 32d Abs. 6 EStG). Thesaurierte Zinserträge gelten hierbei als mit Ablauf des Geschäftsjahres dem HECF zugeflossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 InvStG).

Eine Steuerbefreiung der Zinseinkünfte erfolgt grundsätzlich nicht, da das Besteuerungsrecht für Zinsen nach den Vorschriften der von Deutschland abgeschlossenen DBA regelmäßig Deutschland als dem Ansässigkeitsstaat der Anleger zugewiesen wird (§ 4 Abs. 1 InvStG).

Etwaige im Sitzstaat der jeweiligen unmittelbar von dem HECF gehaltenen Tochterkapitalgesellschaft einbehaltene Quellensteuern sind voraussichtlich nach Maßgabe des § 34c EStG gegebenenfalls in Verbindung mit den Regelungen im jeweiligen DBA auf die deutsche Einkommensteuer der Anleger anzurechnen oder auf Antrag bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen (§ 4 Abs. 2 InvStG). Zinsen aus einer deutschen Tochterkapitalgesellschaft gelten hierbei als ausländische Einkünfte und hierauf entrichtete Steuern als ausländische Steuern (§ 4 Abs. 2 Satz 7 InvStG).

Sofern der HECF die grundsätzlich beim Anleger anrechenbaren oder abziehbaren ausländischen Steuern bei der Ermittlung der Erträge als Werbungskosten abzieht, hat der Anleger jedoch keinen Anspruch auf Anrechnung oder Abzug dieser Steuern (§ 4 Abs. 4 InvStG).

Erträge aus direkt gehaltenen Immobilien

Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von direkt durch den HECF gehaltenen Immobilien werden ebenfalls unabhängig davon, ob sie von dem HECF weiter ausge-

Steuerliche Grundlagen.

schüttet oder thesauriert werden, als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Anleger qualifiziert (§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 InvStG). Die Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilien sind jedoch regelmäßig gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 InvStG in Verbindung mit dem Artikel für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen im DBA zwischen Deutschland und dem jeweiligen Belegenheitsstaat der Immobilien in Deutschland von der Besteuerung freigestellt. Diese Einkünfte sind nicht im Rahmen des Progressionsvorbehalts zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 2 InvStG).

Eine Anrechnung etwaiger im Belegenheitsstaat der Immobilien von dem HECE auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gezahlter Steuern auf die deutsche Einkommensteuer der Anleger ist aufgrund der Freistellung dieser Einkünfte von der Besteuerung in Deutschland nicht möglich (vergleiche § 4 Abs. 3 InvStG).

Soweit keine Freistellung der Erträge aus Vermietung und Verpachtung von direkt durch den HECE gehaltenen Immobilien gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 InvStG in Verbindung mit dem Artikel für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen im DBA zwischen Deutschland und dem jeweiligen Belegenheitsstaat der Immobilien erfolgt, unterliegen diese Erträge als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % (§ 32d Abs. 1 EStG) zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

1.3.2 Veräußerungsvorgänge/Rückgabe von Anteilen

Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterkapitalgesellschaften

Im Hinblick auf Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterkapitalgesellschaften durch den HECE ist zwischen ausgeschütteten und thesaurierten Erträgen zu unterscheiden. Des Weiteren ist zu beachten, dass das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus der Veräußerung von Anteilen an im Ausland ansässigen Tochterkapitalgesellschaften im Fall einer Direktinvestition nach den von Deutschland abgeschlossenen DBA regelmäßig Deutschland als dem Ansässigkeitsstaat der Anleger zusteht.

Thesaurierte Erträge aus der Veräußerung von Anteilen

Soweit Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterkapitalgesellschaften auf Ebene des HECE thesauriert werden, erfolgt zunächst keine Besteuerung, da Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an GmbHs und vergleichbaren ausländischen Kapitalgesellschaften nicht als ausschüttungsgleiche Erträge qualifiziert werden (§ 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1, § 20 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG, § 2 Abs. 1 InvStG).

Jedoch erfolgt eine Besteuerung von thesaurierten Erträgen aus der Veräußerung der Anteile an den Tochterkapitalgesellschaften bei Veräußerung oder Rückgabe der Anteile an dem HECE durch die Fondsgesellschaft oder bei Veräußerung oder Rückgabe der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger (vergleiche unten). Technisch erfolgt dies durch eine Einbeziehung in den Gewinn aus der Rückgabe oder Veräußerung des Anteils an dem HECE. Im Ergebnis wird hierdurch eine Gleichbehandlung zum Ausschüttungsfall und zur Besteuerung eines Direktanlegers erreicht.

Ausgeschüttete Erträge aus der Veräußerung von Anteilen

Soweit Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterkapitalgesellschaften an die Anleger ausgeschüttet werden, unterliegen diese ausgeschütteten Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterkapitalgesellschaften grundsätzlich unabhängig von der Haltedauer als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Besteuerung mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 % (§ 2 Abs. 1 Satz 1 InvStG, § 20 Abs. 1 Nr. 1, § 32d Abs. 1 EStG) zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Auf Antrag können diese Einkünfte in die Veranlagung einbezogen werden, wenn dies zu einer niedrigeren Steuer führt (§ 32d Abs. 6 EStG).

Für vor dem 1. Januar 2009 durch den HECE angeschaffte Anteile an Tochterkapitalgesellschaften gilt gemäß § 18 Abs. 1 Satz 2 InvStG die bis zum 31. Dezember 2008 geltende Rechtslage fort. Je nach rechtlicher Ausgestaltung der Tochterkapitalgesellschaften bleiben Gewinne aus der Veräußerung dieser Anteile in der Regel nach der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung des § 2 Abs. 3 Nr. 1 InvStG zunächst steuerfrei. Im Rahmen der Besteuerung des Gewinns aus der Veräußerung der Anteilsscheine an dem HECE durch die Fondsgesellschaft oder einer Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft wird jedoch gemäß § 8 Abs. 5 S. 5 InvStG dieser zunächst gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 InvStG a. F. steuerfrei vereinnahmte Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an den Tochterkapitalgesellschaften wieder hinzugerechnet und unterliegt somit der Besteuerung beim Anleger.

Erträge aus der Veräußerung von direkt gehaltenen Immobilien

Im Hinblick auf Erträge aus der Veräußerung von direkt von dem HECE gehaltenen Immobilien ist zwischen ausgeschütteten und thesaurierten Erträgen sowie Veräußerungen innerhalb und außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist des § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG zu unterscheiden, da Einkünfte

Steuerliche Grundlagen.

aus der Veräußerung von Immobilien nach nationalem deutschem Steuerrecht nur im Fall der Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist der Einkommensbesteuerung unterliegen. Das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus der Veräußerung von im Ausland belegenen Immobilien im Fall einer Direktinvestition wird nach den von Deutschland abgeschlossenen DBA regelmäßig dem Belegenheitsstaat der Immobilien zugewiesen. Eine Berücksichtigung dieser Einkünfte im Rahmen des Progressionsvorbehalts erfolgt seit dem 1. Januar 2009 nicht mehr.

Thesaurierungsfall, Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist (zehn Jahre)

Erträge aus der Veräußerung von direkt gehaltenen Immobilien innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist gehören im Fall der Thesaurierung zu den ausschüttungsgleichen Erträgen und damit zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 InvStG).

Soweit die Immobilien in einem Staat belegen sind, mit dem Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat und Deutschland in dem DBA für den Fall einer Direktinvestition auf sein Besteuerungsrecht für diese Einkünfte verzichtet hat, sind diese Einkünfte in Deutschland steuerbefreit (§ 4 Abs. 1 Satz 1 InvStG). Nach der seit dem 1. Januar 2009 geltenden Fassung des InvStG werden diese Einkünfte nicht mehr im Rahmen des Progressionsvorbehalts berücksichtigt (§ 4 Abs. 1 Satz 2 InvStG).

Sofern Deutschland mit dem jeweiligen Belegenheitsstaat der Immobilien kein DBA abgeschlossen hat oder sofern Deutschland eine Doppelbesteuerung nach den Regelungen im jeweiligen DBA durch Anwendung der Anrechnungsmethode vermeidet, unterliegen die Einkünfte aus der Veräußerung der Immobilien auf Ebene der Anleger grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Besteuerung in Deutschland. Es findet der Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 % (§ 32d Abs. 1 EStG) zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer Anwendung. Auf Antrag können diese Einkünfte in die Veranlagung einbezogen werden, wenn dies zu einer niedrigeren Steuer führt (§ 32d Abs. 6 EStG). Die im Ausland gezahlte und keinem Ermäßigungsanspruch unterliegende Steuer ist grundsätzlich auf den Teil der deutschen Einkommensteuer der Anleger anzurechnen, der auf diese ausländischen um die anteilige ausländische Steuer erhöhten Einkünfte entfällt (§ 4 Abs. 2 Satz 1 InvStG). Ferner sind gegebenenfalls erhobene Quellensteuern anrechenbar, soweit sie keinem Ermäßigungsanspruch nach einem DBA unterliegen (§ 4 Abs. 2 Satz 5 InvStG).

Eine Anrechnung ist grundsätzlich ebenfalls möglich, soweit die Immobilien in Deutschland belegen sind, da die Erträge des HECF aus der Veräußerung von in Deutschland belegenen Immobilien als ausländische Einkünfte und die darauf lastenden Steuern als ausländische Steuern gelten (§ 4 Abs. 2 Satz 7 InvStG).

Der Anleger kann statt der Anrechnung der ausländischen Steuer auch den Abzug dieser Steuern bei der Ermittlung der Einkünfte beantragen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 InvStG).

Sofern der HECF die grundsätzlich beim Anleger anrechenbaren oder abziehbaren ausländischen Steuern bei der Ermittlung der Erträge als Werbungskosten abzieht, hat der Anleger jedoch keinen Anspruch auf Anrechnung oder Abzug dieser Steuern (§ 4 Abs. 4 InvStG).

Thesaurierungsfall, Veräußerung außerhalb der Spekulationsfrist (zehn Jahre)

Erfolgt die Veräußerung der Immobilien außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist, so gelten die Erträge im Thesaurierungsfall nicht als zugeflossen (§ 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 InvStG). Diese Erträge sind somit nicht im Rahmen der Besteuerung der Anleger zu berücksichtigen. Eine Anrechnung von im Ausland oder in Deutschland erhobenen Steuern auf die Einkünfte aus der Veräußerung der Immobilien ist nicht möglich.

Ausschüttungsfall, Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist (zehn Jahre)

Erträge aus der Veräußerung von direkt gehaltenen Immobilien innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist gehören im Fall der Ausschüttung zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1 InvStG).

Eine Steuerbefreiung wird im Fall der Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren nach den Vorschriften des InvStG nicht gewährt (§ 2 Abs. 3 InvStG).

Sofern Deutschland jedoch im Fall der Veräußerung einer im Ausland belegenen Immobilie nach den Vorschriften des jeweiligen DBA auf sein Besteuerungsrecht verzichtet hat und eine Doppelbesteuerung durch Freistellung von der Besteuerung in Deutschland vermeidet, sind die Erträge aus der Veräußerung dieser Immobilien durch den HECF nach der seit dem 1. Januar 2009 geltenden Fassung des InvStG auf Ebene der Anleger nicht zu berücksichtigen – auch nicht im Rahmen des Progressionsvorbehalts (§ 4 Abs. 1 Satz 2 InvStG). Sofern Deutschland mit dem jeweiligen Belegenheitsstaat der Immobilien kein DBA abgeschlossen hat oder sofern Deutschland eine Doppelbesteuerung nach

Steuerliche Grundlagen.

den Regelungen im jeweiligen DBA durch Anwendung der Anrechnungsmethode vermeidet, unterliegen die Einkünfte aus der Veräußerung der Immobilien als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Besteuerung in Deutschland (§ 2 Abs. 1 Satz 1 InvStG). Diese Erträge unterliegen bei den Anlegern grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % (§ 32d Abs. 1 EStG) zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Auf Antrag können diese Einkünfte in die Veranlagung einbezogen werden, wenn dies zu einer niedrigeren Steuer führt (§ 32d Abs. 6 EStG).

Die im Ausland gezahlte und keinem Ermäßigungsanspruch unterliegende Steuer einschließlich etwaiger Quellensteuern ist grundsätzlich auf die deutsche Einkommensteuer anzurechnen (§ 4 Abs. 2 Satz 1 InvStG). Dies gilt auch für Erträge aus der Veräußerung von in Deutschland belegenen Immobilien und die hierauf lastenden deutschen Steuern (§ 4 Abs. 2 Satz 7 InvStG).

Der Anleger kann statt der Anrechnung der ausländischen Steuer auch den Abzug dieser Steuern bei der Ermittlung der Einkünfte beantragen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 InvStG).

Sofern der HECE die grundsätzlich beim Anleger anrechenbaren oder abziehbaren ausländischen Steuern bei der Ermittlung der Erträge als Werbungskosten abzieht, hat der Anleger jedoch keinen Anspruch auf Anrechnung oder Abzug dieser Steuern (§ 4 Abs. 4 InvStG).

Ausschüttungsfall, Veräußerung außerhalb der Spekulationsfrist (zehn Jahre)

Erträge aus der Veräußerung von direkt gehaltenen Immobilien außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist gehören im Fall der Ausschüttung ebenfalls zu den Einkünften aus Kapitalvermögen, sind aber steuerfrei (§ 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1, § 2 Abs. 3 InvStG).

Soweit die Immobilien im Ausland belegen sind, erfolgt weder eine Berücksichtigung im Progressionsvorbehalt noch kann eine Anrechnung von ausländischen Steuern auf die deutsche Steuer erfolgen. Ein Abzug von ausländischen Steuern bei der Ermittlung der Einkünfte des Anlegers oder ein Abzug dieser Steuern bei der Ermittlung der Erträge des HECE ist ebenfalls nicht möglich.

Erträge aus der Veräußerung/Rückgabe von Anteilen

Die Fondsgesellschaft kann die Anteile an dem HECE nur mit Zustimmung der Hines-Verwaltungsgesellschaft übertragen (siehe „Übertragung von Anteilen“, Seite 13 und Seite 89). Sie hat gegenüber dem HECE ein allgemeines Recht zur Rückgabe von Anteilen (siehe „Rückgaberechte“, Seite 93 ff.).

Seit dem 1. Januar 2009 gehören Einkünfte aus der Veräußerung oder Rückgabe der nach dem 31. Dezember 2008 durch die Fondsgesellschaft erworbenen Anteile an dem HECE grundsätzlich unabhängig von der Haltedauer zu den Einkünften der Anleger aus Kapitalvermögen und unterliegen der Besteuerung mit dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % (§ 8 Abs. 5 InvStG, § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 32d Abs. 1 EStG) zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Erträge aus der Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft

Die Veräußerung einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch einen Anleger gilt als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter der Fondsgesellschaft durch den Anleger (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG). Veräußert der Anleger seine Anteile an der Fondsgesellschaft, gilt dies somit als anteilige Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile an dem HECE. Es gelten somit die gleichen Regelungen wie bei direkter Veräußerung der Anteile an dem HECE durch die Fondsgesellschaft.

1.4 Hinzurechnungsbesteuerung

Die Regelungen der §§ 7–14 AStG sollen gewährleisten, dass Steuerinländer aus der Nutzung von internationalen Steuervergünstigungen keine unangemessenen Steuervorteile erlangen.

Vorliegend kommt eine Hinzurechnungsbesteuerung nach den Vorschriften des AStG aufgrund der grundsätzlichen Subsidiarität zu den Vorschriften des InvStG nicht in Betracht (§ 7 Abs. 7 AStG). Die Rückausnahme für gemäß DBA freigestellte Einkünfte ist hier nicht einschlägig, da die Ausschüttungen des HECE in Deutschland nicht gemäß dem DBA zwischen Deutschland und Luxemburg steuerbefreit sind. Auf Einkünfte, die nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes steuerbefreit sind, weil die Einkünfte auch im Fall einer Direktinvestition der Anleger nach den Regelungen des jeweiligen DBA zwischen Deutschland und dem Belegenheitsstaat der Investition in Deutschland von der Besteuerung freigestellt wären (insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie der Veräußerung unbeweglichen Vermögens), findet die Rückausnahme in § 7 Abs. 7 AStG hingegen keine Anwendung.

1.5 Vorbehaltsklausel § 50d Abs. 9 EStG

Die Vorbehaltsklausel des § 50d Abs. 9 EStG, nach der die Freistellung von Einkünften aus einem ausländischen Staat

Steuerliche Grundlagen.

nach einem DBA unter bestimmten Voraussetzungen versagt und eine Doppelbesteuerung durch Anrechnung der ausländischen Steuer vermieden wird, sollte für das vorliegende Beteiligungsangebot nicht einschlägig sein, da ein Qualifikationskonflikt im Sinne dieser Vorschrift voraussichtlich nicht gegeben ist.

1.6 Werbungskosten, Sparerfreibetrag, Steuersatz

Da die Einkünfte aus dem HECF wie auch die Einkünfte aus EURO-Geldmarktkonten beziehungsweise -fonds zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören, werden diese als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG).

Von den Einnahmen aus dem HECF kann lediglich ein Sparerpauschbetrag in Höhe von 801 EUR beziehungsweise 1.602 EUR bei zusammen veranlagten Ehegatten als Werbungskosten abgezogen werden. Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen (§ 20 Abs. 9 EStG). Der Sparerpauschbetrag ist auf die Höhe der Kapitalerträge begrenzt.

Der Steuersatz beträgt gemäß § 32d Abs. 1 EStG für Einkünfte aus Kapitalvermögen ab 1. Januar 2009 grundsätzlich 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Ausländische Steuern können nach Maßgabe des § 34c EStG angerechnet werden (§ 32d Abs. 5 EStG). Auf Antrag ist eine Einbeziehung der Einkünfte aus Kapitalvermögen in die Veranlagung mit dem tariflichen Einkommensteuertarif möglich, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (§ 32d Abs. 6 EStG).

1.7 Einkünfteerzielungsabsicht

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs erzielt eine Personengesellschaft – hier die Fondsgesellschaft – nur dann Einkünfte, die der Besteuerung bei ihren Gesellschaftern zugrunde zu legen sind, wenn die Tätigkeit in Gewinnbeziehungsweise Überschusserzielungsabsicht ausgeübt wird. Liegt eine derartige Absicht nicht vor, wären gegebenenfalls entstehende Verluste aus der Tätigkeit steuerlich unbeachtlich (so genannte „Liebhaberei“).

Auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaft wird eine langfristige Investition inklusive einer Renditeerzielung angestrebt. Die Einkünfteerzielungsabsicht ist daher auf Gesellschaftsebene anzunehmen.

Das Erzielen eines Totalüberschusses ist allerdings auch auf Ebene des einzelnen Anlegers erforderlich. Dies bedeutet, dass jeder Anleger gemäß seiner voraussichtlichen Gesellschaftszugehörigkeit ebenfalls einen Totalüberschuss anstreben muss. Entscheidend ist, dass die Einkünfteerzielungsabsicht im Zeit-

punkt des Erwerbs der Anteile an der Fondsgesellschaft vorliegt. Die Einkünfteerzielungsabsicht des einzelnen Anlegers hängt also weitgehend von seiner individuellen Situation ab und kann deshalb weder im Rahmen der Ergebnisprojektion noch im Rahmen dieser Darstellung abschließend behandelt werden. Da laufende Sonderwerbungskosten nach den hier einschlägigen Regelungen zur Abgeltungsteuer außer Betracht bleiben, sollte die Einkünfteerzielungsabsicht auf Ebene der Anleger ebenfalls vorliegen.

1.8 Veranlagungsverfahren

Die steuerfreien und steuerpflichtigen Einkünfte sowie sonstige relevante Besteuerungsgrundlagen werden auf der Ebene der Fondsgesellschaft gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO gesondert und einheitlich festgestellt. Jedem Anleger wird ein seiner Beteiligungsquote entsprechender Anteil an den Besteuerungsgrundlagen zugewiesen. Diese werden sodann finanzamtsintern den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mitgeteilt. Jeder einzelne Steuerpflichtige hat darüber hinaus diese Angaben auch in seiner persönlichen Einkommensteuererklärung zu berücksichtigen.

2. Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft wird bei plangemäßigem Verlauf der Investition keine gewerbliche Tätigkeit ausüben. Da die Fondsgesellschaft ferner nicht gewerblich geprägt ist, ist sie nach deutscher Qualifikation eine vermögensverwaltende Personengesellschaft und unterliegt folglich nicht der Gewerbesteuer (§ 2 Abs. 1 GewStG).

3. Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft beschränkt sich auf die reine Beteiligungsverwaltung und wird folglich nicht unternehmerisch tätig, sodass es für die Besteuerung der Fondsgesellschaft an der erforderlichen umsatzsteuerlichen Unternehmer-eigenschaft fehlt. Infolgedessen ist die Fondsgesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

4. Erbschaft- und Schenkungsteuer

4.1 Gegenstand der Erbschaftsteuer

Die Übertragung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Wege der Erbfolge oder der Schenkung unterliegt der unbeschränkten deutschen Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuerpflicht, wenn und soweit der Erblasser beziehungsweise Schenker oder/und der Erbe beziehungsweise Beschenkte in Deutschland ansässig ist/sind.

Steuerliche Grundlagen.

4.2 Bemessungsgrundlage

Da die Fondsgesellschaft als eine vermögensverwaltende Personengesellschaft anzusehen ist, sind die einzelnen Wirtschaftsgüter und übrigen Besitzposten sowie die Gesellschaftsschulden den einzelnen Anlegern als Bruchteils-eigentum zuzurechnen (§ 10 Abs. 1 Satz 3 ErbStG).

Dabei sind die Anteile an dem HECF mit dem Rücknahmepreis anzusetzen (§ 12 Abs. 1 ErbStG, § 11 Abs. 4 BewG). Im Fall einer Erbschaft geht somit der entsprechende Anteil an HECF-Anteilen mit dem Rücknahmepreis in die Bereicherung des Erben ein. Anteilige Gesellschaftsschulden kann der Erbe als Nachlassverbindlichkeiten in voller Höhe abziehen (§ 10 Abs. 1 Satz 2, Abs. 5 ErbStG).

Im Fall einer Schenkung geht ebenfalls der entsprechende Anteil des Anlegers mit dem Rücknahmepreis in die Bereicherung des Beschenkten ein, jedoch können die anteiligen Gesellschaftsschulden nur nach den ungünstigeren Regeln für die gemischte Schenkung auf die Bereicherung des Erben angerechnet werden (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG).

4.3 Steuersatz, Freibeträge, Bewertungsabschlüsse

Der festgestellte Wert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft beziehungsweise an den HECF-Anteilen ist mit dem individuellen Steuersatz des Beschenkten beziehungsweise des Erben zu versteuern.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer ist in Deutschland doppelt progressiv gestaltet. Der Steuersatz beträgt in Abhängigkeit von dem Verwandtschaftsgrad zwischen Schenker und Beschenktem beziehungsweise Erblasser und Erben und der Gesamthöhe der Bereicherung derzeit zwischen 7% und 50% (§ 19 Abs. 1 ErbStG).

Für Übertragungen an Ehegatten wird nach Inkrafttreten des ErbStRG ein Freibetrag von 500.000 EUR gewährt. Für die Übertragung an Kinder beträgt der Freibetrag 400.000 EUR. Für die übrigen Angehörigen der Steuerklassen I (zum Beispiel Eltern des Erblassers), II (zum Beispiel Geschwister) und III werden persönliche Freibeträge geringeren Umfangs gewährt (§ 16 ErbStG).

Für die Ermittlung des Steuersatzes und die Anwendung der Freibeträge werden vorherige Erwerbe von demselben Erblasser beziehungsweise Schenker innerhalb der letzten zehn Jahre angerechnet (§ 14 Abs. 1 ErbStG).

Durch das Gesetz zur Reform der Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts ist zum 1. Januar 2009 ein Verschonungsabschlag für Anteile an Kapitalgesellschaften eingeführt worden, der unter verschiedenen Voraussetzungen die Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkung-

steuer um 85 oder 100% reduziert. Die Begünstigung wird jedoch nur gewährt, wenn der Erblasser oder Schenker zu mindestens 25% unmittelbar an der Kapitalgesellschaft beteiligt ist (vergleiche § 13b Abs. 1 Nr. 3 ErbStG). Die Anleger der Fonds-KG halten jedoch keine unmittelbare Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft in Höhe von 25% im Sinne des § 13b Abs. 1 Nr. 3 ErbStG. Der Verschonungsabschlag wird im vorliegenden Fall daher nicht gewährt.

4.4 Anrechnung luxemburgischer Erbschaft- und Schenkungsteuer

Eine Schenkung oder Vererbung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und der damit einhergehenden mittelbaren Schenkung oder Vererbung der Anteile an dem HECF von einem nicht in Luxemburg ansässigen Anleger an eine nicht in Luxemburg ansässige Person unterliegt nicht der Besteuerung mit Erbschaft- und Schenkungsteuer in Luxemburg. Eine Anrechnung von luxemburgischer Erbschaft- und Schenkungsteuer kommt somit nicht in Betracht.

4.5 Besonderheiten bei treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen

Nach Auffassung der Finanzverwaltung soll bei einer Übertragung einer treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung diese mit dem gemeinen Wert bewertet werden. Da der Rücknahmepreis regelmäßig dem gemeinen Wert entspricht, ergeben sich regelmäßig keine erbschaftsteuerlich nachteiligen Auswirkungen für treuhänderisch gehaltene Beteiligungen.



Paris Kappa Building

Vertragspartner.

Fondsgesellschaft (Emittentin)

Firma

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags der Erwerb und das Halten von Anteilen an dem Hines Pan-European Core Fund, bei dem es sich um einen so genannten „Sub-Fund“ der Hines Real Estate Master FCP-FIS handelt, bis zur Beendigung des Investments. Der Hines Pan-European Core Fund wird nachfolgend als „Zielfonds“ der Fondsgesellschaft bezeichnet. Die Geschäftsführende Kommanditistin (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags) ist ermächtigt, sofern und soweit bestehende Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft von dem Zielfonds dauerhaft nicht abgerufen werden sollten, den nicht abgerufenen Betrag in eine zusätzliche Immobilieninvestition der Fondsgesellschaft zu investieren (§ 4 Abs. 11 i.V.m. § 4 Abs. 13 des Gesellschaftsvertrags) sowie einen Teil der Bargelderlöse, die die Fondsgesellschaft aus der Beteiligung an dem Zielfonds erhält, nach Maßgabe von § 4 Abs. 12 i.V.m. § 4 Abs. 13 des Gesellschaftsvertrags zu reinvestieren. Die Fondsgesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Maßnahmen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesen Zweck fördern. Die Fondsgesellschaft betreibt keine Geschäfte, die der staatlichen Genehmigung bedürfen, insbesondere keine Geschäfte, die § 1 KWG oder § 34c GewO unterfallen.

Geschäftsanschrift, Sitz

Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf, HRA 19441

Gründungsdatum (Umfirmierung)

8. April 2009 (wirtschaftliche Neugründung)

Tag der ersten Eintragung

16. Juli 2007

Dauer der Gesellschaft

unbestimmt

Rechtsform, Rechtsordnung

Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), maßgebliche Rechtsordnung: deutsches Recht, hinsichtlich des Gesellschaftsvertrags insbesondere HGB und BGB

Geschäftsführung

Die IK FE Fonds Management GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin) ist mit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft betraut.

Gründungsgesellschafter

IK Property Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin), IK FE Fonds Management GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin) und IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin)

Komplementärin

IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführende Kommanditistin

IK FE Fonds Management GmbH

Treuhandkommanditistin

IK Property Treuhand GmbH

Vertragspartner.

Nominalkapital, Art und Gesamtbetrag der insgesamt gezeichneten und eingezahlten Einlagen, Hauptmerkmale der Anteile

Zum Datum der Prospektaufstellung besteht das gezeichnete und eingezahlte Kapital lediglich aus den Einlagen der Gründungsgesellschafter: 2.000 EUR (Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern gezeichneten und eingezahlten Einlage), zerlegt in je 1.000 EUR Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin und der Geschäftsführenden Kommanditistin (Beteiligung jeweils als Kommanditistin, das heißt als beschränkt haftende Gesellschafterin). Die Kapitaleinlagen der Treuhandkommanditistin und der Geschäftsführenden Kommanditistin sind jeweils zum Datum der Prospektaufstellung vollständig eingezahlt, daher stehen keine Einzahlungen auf das gezeichnete Kapital mehr aus. Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital auf 57,5 Mio. EUR zu erhöhen. Die Hauptmerkmale der Kapitalanteile sind im Abschnitt § 6 Satz 1 Nr. 1 beschrieben.

Komplementärin der Fondsgesellschaft

Firma	IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsanschrift, Sitz	Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Funktion	Übernahme des Haftungsrisikos, Vertretung der Fondsgesellschaft
Handelsregister	Amtsgericht Düsseldorf, HRB 56661
Gründungsdatum (Umfirmierung)	16. März 2009 (wirtschaftliche Neugründung)
Tag der ersten Eintragung	11. Juli 2007
Rechtsform, Rechtsordnung	GmbH, maßgebliche Rechtsordnung: deutsches Recht
Geschäftsführung	Marc Schlotterbeck, Köln; Daniela Schulte Hürth,
jeweils Geschäftsanschrift	Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Stammkapital	25.000 EUR; voll eingezahlt
Gesellschafter	IDEENKAPITAL Financial Engineering AG, 100 %
Komplementäreinlage bei Emittentin	Keine

Treuhandkommanditistin

Firma	IK Property Treuhand GmbH
Geschäftsanschrift, Sitz	Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Funktion	Fondseinrichtung, Anlegerverwaltung
Handelsregister	Amtsgericht Düsseldorf, HRB 44647
Tag der ersten Eintragung	23. September 2002
Rechtsform, Rechtsordnung	GmbH, maßgebliche Rechtsordnung: deutsches Recht
Geschäftsführung	Thomas Bister-Füsser, Düsseldorf
Stammkapital	25.000 EUR
Gesellschafter	IDEENKAPITAL Client Service GmbH, 100 %
Kommanditkapital bei Emittentin	1.000 EUR, voll eingezahlt, Gründungskommanditistin

Vertragspartner.

Geschäftsführende Kommanditistin

Funktion	Geschäftsführung der Emittentin
Firma	IK FE Fonds Management GmbH
Geschäftsanschrift, Sitz	Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Handelsregister	Amtsgericht Düsseldorf, HRB 56911
Tag der ersten Eintragung	14. August 2007
Rechtsform, Rechtsordnung	GmbH, maßgebliche Rechtsordnung: deutsches Recht
Geschäftsführung	Marc Schlotterbeck, Köln; Frank Figiel, Düsseldorf
jeweils Geschäftsanschrift	Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Stammkapital	50.000 EUR
Gesellschafter	IDEENKAPITAL Financial Engineering AG, 100 %
Kommanditeinlage bei Emittentin	1.000 EUR, voll eingezahlt, Gründungskommanditistin

Zielfonds

Firma	Hines Pan-European Core Fund (HECF)
Geschäftsanschrift, Sitz	205, Route d'Arlon, 1150 Luxembourg
Geschäftsführung	Hines Master Fund Management Company S.à.r.l (Hines-Verwaltungs-gesellschaft)

Anbieterin, Initiatorin, Prospektherausgeberin

Funktion	Prospektaufstellung, Fondskonzeption, Vermittlung Fremdkapital
Firma	IDEENKAPITAL Financial Engineering AG
Geschäftsanschrift, Sitz	Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Handelsregister	Amtsgericht Düsseldorf, HRB 39010
Tag der ersten Eintragung	11. Juni 1996
Rechtsform, Rechtsordnung	Aktiengesellschaft, maßgebliche Rechtsordnung: deutsches Recht
Vorstand	Daniela Schulte, Hürth; Christian Middelberg, Düsseldorf
Grundkapital	126.000 EUR
Gesellschafter	IDEENKAPITAL AG, Düsseldorf, 100 %

Eigenkapitalvermittlerin

Funktion	Eigenkapitalvermittlung, Prospektaufstellung, Marketing
Firma	IDEENKAPITAL Financial Service AG
Geschäftsanschrift, Sitz	Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Handelsregister	Amtsgericht Düsseldorf, HRB 35263
Tag der ersten Eintragung	31. März 1994
Rechtsform, Rechtsordnung	Aktiengesellschaft, maßgebliche Rechtsordnung: deutsches Recht
Vorstand	Marco Ambrosius, Grefrath
Grundkapital	511.292 EUR
Gesellschafter	IDEENKAPITAL AG, Düsseldorf, 100 %

Vertragspartner.

Nachbürgschaft¹⁾

Firma	ERGO Versicherungsgruppe AG
Geschäftsanschrift, Sitz	Victoriaplatz 2, 40198 Düsseldorf
Handelsregister	HRB 35978
Tag der ersten Eintragung	12. September 2001
Grundkapital	196.279.504,20 EUR
Gesellschafter	Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG, München, 94,7 %; Aktien im Streubesitz, 5,3 %
Vorstand	Dr. Torsten Oletzky (Vorsitzender des Vorstands) Dr. Bettina Anders Dr. Daniel von Borries Günter Dibbern Christian Diedrich Dr. Ulf Mainzer Dr. Jochen Messemer Dr. Rolf Ulrich; Jürgen Vetter

Kapitalmäßige und personelle Verflechtung

Die ERGO Versicherungsgruppe AG ist 100-prozentige Gesellschafterin der IDEENKAPITAL AG.

Die IDEENKAPITAL AG ist 100-prozentige Gesellschafterin der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG, der IDEENKAPITAL Financial Service AG und der IDEENKAPITAL Client Service GmbH.

Michael Ide ist sowohl Vorstand der IDEENKAPITAL AG als auch Aufsichtsratsmitglied der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG und der IDEENKAPITAL Financial Service AG als auch Beiratsmitglied der IDEENKAPITAL Client Service GmbH.

Rolf Engelhardt ist sowohl Vorstand der IDEENKAPITAL AG als auch Aufsichtsratsmitglied der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG als auch Aufsichtsratsmitglied der IDEENKAPITAL Financial Service AG als auch Beiratsmitglied der IDEENKAPITAL Client Service GmbH.

Daniela Schulte ist sowohl Vorstand der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG als auch Prokuristin der IDEENKAPITAL AG als auch Geschäftsführerin der Komplementärin der Fondsgesellschaft als auch Aufsichtsratsmitglied der IDEENKAPITAL Financial Service AG.

Marco Ambrosius ist sowohl Vorstand der IDEENKAPITAL Financial Service AG als auch Aufsichtsratsmitglied der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG.

Marc Schlotterbeck ist sowohl Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Komplementärin als auch Prokurist der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG.

Frank Figiel ist sowohl Prokurist der IDEENKAPITAL AG als auch der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG als auch der IDEENKAPITAL Financial Service AG als auch der IDEENKAPITAL Client Service AG. Des Weiteren ist er Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin.

Thomas Bister-Füsser ist sowohl Geschäftsführer der IDEENKAPITAL Client Services GmbH als auch Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin.

Die Komplementärin der Fondsgesellschaft und die Geschäftsführende Kommanditistin sind 100-prozentige Tochtergesellschaften der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG. Die Geschäftsführer der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin sind bei der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG angestellt. Die Treuhandkommanditistin ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der IDEENKAPITAL Client Service GmbH. Über die in diesem Verkaufsprospekt genannten Darlegungen hinaus gibt es keine weiteren Verflechtungen rechtlicher, wirtschaftlicher oder persönlicher Art zwischen der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG und den Vertragsgesellschaften beziehungsweise deren Organisationen oder Gesellschaften.

¹⁾ Gemäß dem 1. Nachtrag vom 8. September 2009, siehe Seite 9.

Leitfaden zur Beteiligung.

Entgegennahme der Beitrittserklärung; Beitritt zur Fondsgesellschaft

Wenn Sie sich für einen Gesellschaftsbeitritt entschieden haben, füllen Sie bitte die beigefügte Beitrittserklärung (nebst Widerrufsbelehrung) vollständig aus und übergeben Sie das Original zusammen mit den Kopien Ihrem Anlageberater oder senden Sie die Unterlagen direkt an die mit der Vermittlung des Eigenkapitals beauftragte:

IDEENKAPITAL Financial Service AG
Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Telefon +49 (0)211/136 08-0
Telefax +49 (0)2211/136 08-55

Die Beitrittserklärungen werden bis zum Platzierungsende in der Reihenfolge des Eingangs registriert und angenommen. Der jeweilige Beitritt des Anlegers wird wirksam, sobald die vom Anleger unterschriebene Beitrittserklärung von der Treuhandkommanditistin (IK Property Treuhand GmbH, Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf) angenommen wurde. Der Beitritt zur Fondsgesellschaft wird Ihnen schriftlich bestätigt.

Erwerbspreis und Mindestbeteiligung

Der Erwerbspreis der Anteile entspricht der jeweils gezeichneten Einlage, die gemäß § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags aus der gezeichneten Kapitaleinlage und einem zusätzlichen Agio in Höhe von 5 % der Kapitaleinlage besteht. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 EUR zuzüglich 5 % Agio. Höhere Kapitaleinlagen müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Kapitalanteil des Anlegers entspricht der jeweils eingezahlten Kapitaleinlage (ohne Agio).

Zahlung der Kapitaleinlage

Bitte überweisen Sie Ihre Kapitaleinlage zuzüglich 5 % Agio auf das folgende Konto:

Kontoinhaber: IDEENKAPITAL Metropolen Europa
GmbH & Co. KG
Kontonummer: 02 1417 5901
Bank: Commerzbank AG
(vormals Dresdner Bank AG)
BLZ: 300 800 00

Hinweis

Zahlungen müssen termingerecht innerhalb von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung erfolgen, da ansonsten Verzugszinsen oder weiter gehende Schadenersatzansprüche

gegen den Anleger geltend gemacht werden können, dessen Beteiligung herabgesetzt oder der Anleger aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden kann.

Handelsregistervollmacht

Sollten Sie nach Ihrem Beitritt als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten wechseln wollen, der selbst in das Handelsregister eingetragen wird, senden Sie bitte eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht an die Treuhandkommanditistin. Das Formular erhalten Sie auf Anforderung von der Treuhandkommanditistin. Die Ihnen dabei entstehenden Beglaubigungskosten sind nicht erstattungsfähig.

Zahlstelle und Bankverbindung für Auszahlungen sowie für Prospektausgabe

Zahlstelle für die Auszahlungen an die Anleger ist die Fondsgesellschaft (IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG, Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf).

Die Fondsgesellschaft tätigt die Auszahlungen in Euro. Zahlungen an die Anleger werden auf das vom Anleger zuletzt mitgeteilte Bankkonto ausgeführt. Zahlstelle, bei der der Prospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit gehalten wird, ist die IK Property Treuhand GmbH, Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf.

Übertragung von Gesellschaftsanteilen im Erbfall

Die Übertragung von Gesellschaftsanteilen im Erbfall ist mit administrativen Kosten verbunden, die vom Erben beziehungsweise Vermächtnisnehmer zu tragen sind.

Vertriebshinweise

Die Platzierung des Gesellschaftskapitals erfolgt durch Vertriebsbeauftragte, mit denen entsprechende Vertriebsvereinbarungen getroffen werden. Die Vertriebsbeauftragten sind selbstständige Unternehmer, die ebenso wie ihre Mitarbeiter für die vorgenannten Gesellschaften nicht als Erfüllungsgehilfen auftreten. Kein Vermittler, Anlageberater oder sonstiger Dritter ist berechtigt, hiervon abweichende Angaben zu machen.

Mit Erwerb, Verwaltung und Veräußerung verbundene weitere Kosten

Die Anleger treten der Fondsgesellschaft zunächst mittelbar als Treugeber bei. Anleger, die ihren Anteil als Treugeber halten, können jederzeit schriftlich den Wechsel von

Leitfaden zur Beteiligung.

der Treugeberstellung in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten verlangen. Anleger, die ihren Anteil als Kommanditist halten, können jederzeit schriftlich den Wechsel von der Kommanditistenstellung in die Stellung eines mittelbar beteiligten Treugebers verlangen. Die betreffenden Anleger tragen die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Handelsregisteränderungen, die durch den Wechsel begründet werden, und die hiermit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen der Gesellschaft.

Kosten für Sondertätigkeiten (zum Beispiel Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung) sind von dem jeweils betroffenen Anleger gesondert an die Treuhandkommanditistin zu vergüten. Etwaige Fremdkosten, die im Zusammenhang mit einem Treugeber-/Gesellschafterwechsel entstehen (zum Beispiel Notarkosten, Kosten für Handelsregistereintragungen und -löschungen, Steuerberatungskosten), sind vom übertragenden Anleger zu tragen.

Die persönlichen Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst.

Im Fall des Todes eines Anlegers tragen die Erben, auf die die Anteile übergehen, alle durch den Erbfall der Fondsgesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Die Erben/Testamentsvollstrecker eines Anlegers müssen sich durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Erbscheins/Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsprotokoll legitimieren. Werden der Fondsgesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen. Die Höhe dieser Kosten wird voraussichtlich vom Leistungsumfang und Schwierigkeitsgrad der zu erbringenden Leistungen abhängen und/oder von im Einzelfall einschlägigen Gebührenordnungen und ist vom Anbieter nicht vorhersehbar.

Ein Anleger, der gemäß § 21 aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, hat Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben. Das Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags richtet sich nach dem Verkehrswert der Beteiligung des ausscheidenden Anlegers, wobei ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens außer Betracht bleibt. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird dem ausschei-

denden Anleger ein Abfindungsangebot unterbreiten und hierfür erforderlichenfalls, insbesondere in dem Fall dass die zur Bestimmung des Verkehrswertes der Beteiligung üblicherweise erforderlichen Grundlagen zum Ausscheidensdatum älter als 6 Monate sind, eine aktuelle externe Feststellung des Verkehrswerts, bzw. der zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlichen Grundlagen, veranlassen. Sofern innerhalb von 3 Monaten seit dem Abfindungsangebot keine Einigung über die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens erzielt werden kann, wird der Verkehrswert auf Antrag des ausscheidenden Anlegers oder der Geschäftsführenden Kommanditistin von einem vom Präsidenten der Handelskammer Düsseldorf zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für alle Beteiligten verbindlich durch Schätzung ermittelt. Die hieraus entstehenden Kosten, deren Höhe vom Leistungsumfang und dem Schwierigkeitsgrad der zu erbringenden Leistungen und/oder von im Einzelfall einschlägigen Gebührenordnungen abhängt, sowie alle anderen durch das Ausscheiden bedingten Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der ausscheidende Anleger. Die Höhe dieser Kosten ist vom Anbieter nicht vorhersehbar.

Die Anleger tragen die Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die Kosten von Handelsregisteränderungen, die durch die Abtretung oder teilweise Abtretung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstige Verfügungen über Gesellschaftsanteile begründet werden. Diese Kosten trägt jeder Gesellschafter, der die Änderungen veranlasst. Dies gilt auch bei Handelsregisteränderungen im Todesfall.

Hinsichtlich Auszahlungen, Steuerrückzahlungen und etwaiger anderer Zahlungsvorgänge tragen die Anleger für die sie jeweils betreffenden Zahlungsvorgänge sämtliche Bankgebühren.

Zusatzkosten entstehen gegebenenfalls, sofern der Anleger in Deutschland für seine persönliche Steuerberatung einen Steuerberater in Anspruch nimmt oder sofern er mit der Einzahlung seiner Kapitaleinlage im Verzug ist und gemäß § 5 Abs. 6 Gesellschaftsvertrag Verzugszinsen (5 % p.a. über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB) zu leisten oder einen darüber hinaus gehenden Verzugschaden der Fondsgesellschaft zu ersetzen hat. Vorstehend wurde dargelegt, bei welchen Fallgestaltungen der Anleger die Kosten der notariellen Beglaubigung für die Handelsregistervollmacht sowie die Kosten von Handelsregistereintragung und -löschungen trägt. Die Höhe dieser Kosten ist abhängig von der ins Handelsregister einzutragenden Haftsumme. Gemäß § 4 Abs. 8

Leitfaden zur Beteiligung.

des Gesellschaftsvertrages beträgt die für jeden Kommanditisten ins Handelsregister einzutragende Haftsumme 10 % der jeweiligen Kommanditeinlage.

Beispiel: Für eine Kommanditeinlage von 100.000 EUR ist ins Handelsregister eine Haftsumme von 10.000 EUR einzutragen, wofür eine Gebühr von circa 13,50 EUR zuzüglich Auslagen, zuzüglich Umsatzsteuer (Notariat NRW/Düsseldorf) für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie eine Eintragungsgebühr von circa 27,00 EUR anfällt.

Mit Ausnahme der vorgenannten Kosten entstehen dem Anleger mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage keine weiteren Kosten.

Prospektangaben, Haftung der Anbieterin, sonstige Prospekthaftungsansprüche

Die Angaben im Prospekt entsprechen dem Kenntnisstand zum Datum der Prospektaufstellung. Über die in diesem Verkaufsprospekt dargestellten Vereinbarungen zwischen den aufgeführten Vertragspartnern hinaus bestehen nach Kenntnis der Anbieterin keine sonstigen das Anlageobjekt betreffenden Vereinbarungen, beispielsweise über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewähr, die nicht dem Anlageobjekt zugute kommen, sowie keine Kompensationsgeschäfte oder Ergebnisbeteiligungen.

Keine Haftung wird für den Eintritt der Ertrags-, Kosten- und Steuerprognosen oder der vom beitretenden Anleger mit der Beteiligung verfolgten Zielsetzungen sowie für Abweichungen von den Prospektangaben aufgrund der Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassungen übernommen. Ebenso wird keine Haftung dafür übernommen, dass sich die Verwaltung oder die Gerichte den im Prospekt getroffenen Wertungen und Darstellungen anschließen.

Schadenersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger und/oder unvollständiger Prospektangaben verjähren ein Jahr nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch drei Jahre nach Beitritt des Anlegers in die Fondsgesellschaft. Gehaftet wird nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.



Angaben nach § 15 VermVerkProspV

Angaben nach § 15 Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung.

Die Beteiligungsgesellschaft IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG hat ihren Geschäftsbetrieb am 8. April 2009 aufgenommen. Es ist vorgesehen, dass das für die Finanzierung notwendige Eigenkapital in Höhe von 57,5 Mio. EUR exklusive Agio im Jahr 2009 und 2010 eingeworben wird.

Die Fondsgesellschaft hat Anteile an dem Zielfonds im Wert von 50,0 Mio. EUR erworben. Obwohl die Fondsgesellschaft darüber hinaus weitere Anteile an dem Zielfonds erwerben kann, wurde in der Planrechnung (Prognose) unterstellt, dass keine weiteren Anteile erworben werden. Zur Berechnung der Planbilanzen wurde unterstellt, dass bis Ende 2010 ein Kommanditkapital in Höhe von 57,5 Mio. EUR eingeworben wird. Zusätzlich zum Kommanditkapital haben die Anleger ein Agio in Höhe von 5,0% zu leisten. Die Aufstellung der Planbilanzen, der Plan-Gewinn- und -Verlustrechnung sowie der Liquiditätsplanung (Plan-Cashflow-Rechnung) hängt, wie bereits erwähnt, in der Investitionsphase im Wesentlichen von dem tatsächlich platzierten Gesellschaftskapital ab. Abweichungen von dem geplanten Emissionsvolumen, das der Aufstellung der oben angeführten Prognosen zugrunde liegt, würden sich unmittelbar auf die Planbilanzen, die Plan-Gewinn- und -Verlustrechnung sowie auf die Liquiditätsplanung auswirken. In Abhängigkeit von der Höhe der erworbenen Beteiligung an dem Zielfonds beabsichtigt die Fondsgesellschaft, ein Kommanditkapital von mindestens 57,5 Mio. EUR bis maximal 140,0 Mio. EUR zu platzieren.

Da die Gründung der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospekterstellung weniger als 18 Monate zurückliegt und noch kein Jahresabschluss erstellt wurde, unterliegt die Fondsge-

sellschaft im Hinblick auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den verringerten Prospektanforderungen gemäß §15 VermVerkProspV. Nachfolgend werden die Eröffnungsbilanz sowie die Planrechnungen der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) dargestellt.

Es werden deshalb die Eröffnungsbilanz der Beteiligungsgesellschaft zum 8. April 2009, die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2009 bis 2010 und die Planzahlen der Beteiligungsgesellschaft im Zeitraum 2010 bis 2012 dargelegt.

Die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage basiert im Wesentlichen auf den bereits abgeschlossenen Verträgen und den der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen. Die Prognose der Vermögenslage sowie auch die Prognose der Ertragslage wurden nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt im Gegensatz zur steuerlichen Prognoserechnung. Zusammenhänge und Auswirkungen, die einzelne Einflussfaktoren auf die Wirtschaftlichkeit des Beteiligungsangebots haben, werden ausführlich in den Prospektkapiteln „Risiken der Vermögensanlage“ (Seite 16 ff.) und „Sensitivitätsszenarien“ (Seite 69) dargestellt.

Da zum Datum der Prospektaufstellung durch den Zielfonds zwar bereits sechs Immobilieninvestitionen vorgenommen worden sind, jedoch die zukünftigen Immobilieninvestitionen noch nicht feststehen, stehen die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Prognosen und Planzahlen unter einem hohen Unsicherheitsgrad.

Angaben nach § 15 VermVerkProspV

Eröffnungsbilanz der Fondsgesellschaft (Emittentin)

Die Eröffnungsbilanz der Fondsgesellschaft wurde am 8. April 2009 angefertigt und stellt sich gemäß den rechtlichen Vorschriften wie folgt dar:

Eröffnungsbilanz der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG zum 8. April 2009 in EUR

Eröffnungsbilanz 08.04.2009		Eröffnungsbilanz 08.04.2009	
Aktiva		Passiva	
UMLAUFVERMÖGEN	3.799	EIGENKAPITAL	2.000
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.827	Kommanditkapital	2.000
Guthaben bei Kreditinstituten	973	Kommanditkapital	2.000
Laufende Guthaben bei Kreditinstituten	973	RÜCKSTELLUNGEN	1.000
		Sonstige Rückstellungen	1.000
		VERBINDLICHKEITEN	799
		Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	799
Aktiva	3.799	Passiva	3.799

Aktiva

Umlaufvermögen/Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In dieser Position wird die Forderung gegenüber der Komplementärin Ideenkapital Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH auf Verlustübernahme des Jahres 2008 ausgewiesen.

Umlaufvermögen/Laufende Guthaben bei Kreditinstituten

Unter den Guthaben bei den Kreditinstituten werden die liquiden Mittel der Gesellschaft bei planmäßigem Verlauf ausgewiesen. Die liquiden Mittel ergeben sich aus den erfolgenden Einzahlungen der Gesellschafter (Eigenkapital) abzüglich der getätigten Investitionen zuzüglich der Auszahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft und abzüglich der laufenden Kosten der Fondsgesellschaft sowie der geplanten Auszahlungen.

Passiva

Eigenkapital/Kommanditkapital

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz wurde lediglich die Einlage der Gründungsgesellschafterin IK Property Treuhand GmbH und der Kommanditistin IK FE Fonds Management GmbH jeweils in Höhe von 1.000 EUR voll eingezahlt.

Rückstellungen/Sonstige Rückstellungen

Die sonstige Rückstellung wurde für laufende Buchhaltungskosten, Jahresabschlusskosten und Gerichts- und Notarkosten gebildet.

Verbindlichkeiten/Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In dieser Position sind Verbindlichkeiten für Buchhaltungskosten 2008, Gerichtskosten und IHK-Beitrag ausgewiesen.

Zwischenübersicht der Fondsgesellschaft

Auf die separate Darstellung einer Zwischenübersicht der Fondsgesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV wurde verzichtet, da sich seit der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 8. April 2009 keine bilanzwirksamen oder erfolgswirksamen Geschäftsvorfälle ereignet haben. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die abgebildete und beschriebene Eröffnungsbilanz.

Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft sowie diesbezügliche Annahmen und Wirkungszusammenhänge

Die prognostizierten Planbilanzen, Plan-Gewinn- und -Verlustrechnungen und Plan-Cashflow-Rechnungen der Fondsgesellschaft für den dargestellten Zeitraum basieren auf geschlossenen Verträgen sowie auf Annahmen hinsichtlich zahlreicher Einflussfaktoren. Wie bei jeder Prognose werden sich Abweichungen ergeben. Weil generell die Genauigkeit von Prognosen mit größerem Zeitabstand abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen.

Angaben nach § 15 VermVerkProspV

Planbilanzen der Fondsgesellschaft (Prognose)

Aus Vereinfachungsgründen wurden Rückflüsse aus dem Zielfonds, die liquiditätsmäßig teilweise im Folgejahr ab- oder zufließen, nicht abgegrenzt, sondern als Ertrag beziehungsweise Aufwand in dem Jahr verbucht, in dem sie rechnerisch anfallen. Bezüglich der vertraglich vereinbarten Beträge wird eine Einhaltung der jeweils geregelten Zahlungszeitpunkte für Ein- und Auszahlungen angenommen.

Die Planbilanzen setzen auf den im Investitions- und Finanzierungsplan beziehungsweise in der Prognoserechnung verwendeten Zahlen auf. Die voraussichtliche Vermögenslage stellt ausstehende Einlagen, den unmittelbaren Erwerb der Zielfondsanteile sowie die Guthaben bei Kreditinstituten dar. Die nachstehende Darstellung der Planbilanz erfolgt in Euro.

Aktiva

Ausstehende Einlagen

Bei der ausstehenden Einlage handelt es sich um das ausstehende und somit noch nicht platzierte Eigenkapital inklusive Agio, das prognosegemäß bis zum 31. Dezember 2010 vollständig eingeworben werden soll.

Anlagevermögen

Finanzanlagen

Die Bilanzposition Finanzanlagen in Höhe von 50,25 Mio. EUR per 31. Dezember 2009 gibt Auskunft über den Wert der von der Fondsgesellschaft unmittelbar gehaltenen Anteile an dem Zielfonds.

Umlaufvermögen

Guthaben bei Kreditinstituten

Unter den Guthaben bei den Kreditinstituten werden die liquiden Mittel der Gesellschaft bei planmäßigem Verlauf ausgewiesen. Die liquiden Mittel ergeben sich aus den erfolgenden Einzahlungen der Anleger (Eigenkapital) abzüglich der getätigten Investitionen zuzüglich der Auszahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft und abzüglich der laufenden Kosten der Fondsgesellschaft sowie der geplanten Auszahlungen.

Planbilanz der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG („Vermögenslage“) – Prognose

Alle Angaben in EUR

Schlussbilanz 31.12.2009

Schlussbilanz 31.12.2010

Aktiva

AUSSTEHENDE EINLAGEN

3.260.250

0

Ausstehende Einlagen

3.260.250

0

Ausstehende Einlagen, eingefordert

3.260.250

0

ANLAGEVERMÖGEN

50.250.000

49.381.944

Finanzanlagen

50.250.000

49.381.944

Beteiligungen

50.250.000

49.381.944

UMLAUFVERMÖGEN

0

1.870.009

Guthaben bei Kreditinstituten

0

1.870.009

Laufende Guthaben bei Kreditinstituten

0

1.870.009

Aktiva

53.510.250

51.251.954

Angaben nach § 15 VermVerkProspV

Passiva

Eigenkapital

Kommanditkapital

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, ein gezeichnetes Kapital (Kommanditkapital) in Höhe von 57,5 Mio. EUR zu platzieren. Der geplante Platzierungsbeginn ist September 2009.

Agio

Die Anleger der Beteiligungsgesellschaft, mit Ausnahme der Gründungskommanditisten, haben neben ihrer Einlage ein 5-prozentiges Agio zu leisten, das auf diesem Konto verbucht wird.

Entnahmekonten

Die Gesellschafter der Gesellschaft erhalten Entnahmen, die in dieser Position in der Planbilanz ausgewiesen werden.

Kumulierter Jahresüberschuss/-fehlbetrag

Der Jahresüberschuss/-fehlbetrag ergibt sich aus der Plan-Gewinn- und -Verlustrechnung des jeweiligen Geschäftsjahres.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen

Diese Position in der Planbilanz gibt Auskunft über die Höhe der am Ende eines Geschäftsjahres noch bestehenden künftigen Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Eigenkapital-Zwischenfinanzierung

Die Fondsgesellschaft wird den Erwerb der Zielfondsanteile über die Aufnahme eines Darlehens voraussichtlich teilweise kurzfristig zwischenfinanzieren. Aus diesem Grund weist diese Bilanzposition am Ende des Geschäftsjahres 2009 eine Höhe von 28,8 Mio. EUR aus. Diese Kreditlinie zur Zwischenfinanzierung wird durch die Einwerbung des Kommanditkapitals im Jahr 2010 vollständig wieder zurückgeführt.

Alle Angaben in EUR	Schlussbilanz 31.12.2009	Schlussbilanz 31.12.2010
Passiva		
EIGENKAPITAL	24.067.386	50.965.194
Kommanditkapital	26.700.000	57.500.000
Kommanditkapital	26.700.000	57.500.000
Kapitalrücklage	1.335.000	2.875.000
Agio	1.335.000	2.875.000
Variable Kapitalkonten	0	-296.068
Entnahmekonten	0	-296.068
Bilanzgewinn-/Bilanzverlust Vortag	-3.967.614	-9.113.739
Kumulierter Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-3.967.614	-9.113.739
VERBINDLICHKEITEN	29.442.864	286.760
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	668.586	286.760
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: EK-Zwischenfinanzierung	28.774.278	0
Passiva	53.510.250	51.251.954

Angaben nach § 15 VermVerkProspV

Plan-Gewinn- und -Verlustrechnungen

Die Prognose wurde für den Zeitraum von der rechtlichen Gründung der Fondsgesellschaft am 8. April 2009 bis zum 31. Dezember 2009 sowie zum Stichtag 31. Dezember 2010 dargestellt.

Ein Großteil der in den Plan-Gewinn- und -Verlustrechnungen dargelegten Provisionen und Vergütungskomponenten werden variabel als prozentualer Vergütungssatz von dem Kommanditkapital ermittelt, sodass eine denkbare Erhöhung des Gesellschaftskapitals zu entsprechenden Änderungen dieser Kostenpositionen führen würde.

Plan-Gewinn- und -Verlustrechnung der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG („Finanzlage“) – Prognose

Alle Angaben in EUR	Beginn bis 31.12.2009	Jahr 2010
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–3.536.812	–4.773.026
Kosten der Konzeption	–126.351	–181.561
Kosten der Prospekterstellung und Marketing	–271.343	–389.908
Kosten der Eigenkapitalvermittlung	–2.123.550	–3.051.450
Kosten der Finanzierungsvermittlung	–92.328	–132.672
Kosten der Platzierungsgarantie/Schuldbeitritt	–319.456	–459.044
Rechts- und Beratungskosten	–481.500	–89.250
Kosten der Fondseinrichtung	–84.234	–121.041
Kosten der Anlegerbetreuung	0	–136.850
Kosten der Berichterstattung	0	–34.650
Buchführungs- und Jahresabschlusskosten	–28.050	–22.050
Kosten für GF und Komplementär	–10.000	–146.850
Andere Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	–7.700
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	3.951
Zinserträge aus Anlagen	0	3.951
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–430.802	–377.050
Zinsen operatives Geschäft	–282	–4.046
Zinsen EK-Zwischenfinanzierung	–185.521	–373.004
Finanzierungsgebühren Bank	–245.000	0
Jahresüberschuss/Fehlbetrag	–3.967.614	–5.146.124

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um Fondsgebühren aus dem Investitionsplan. Die Position umfasst im Wesentlichen die laufenden Kosten der Fondsgesellschaft für Fondsverwaltung, Buchführung und Jahresabschluss, Beratungskosten und sonstige Kosten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Position Sonstige Zinsen und Erträge ergibt sich aus der Anlage der Liquiditätsreserve am Geldmarkt. Es handelt sich bei dieser Ertragskomponente um Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Plan-Gewinn- und -Verlustrechnung berücksichtigt hierbei die Aufwendungen, die in Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung des Erwerbs der Zielfondsanteile entstehen. Dies umfasst neben den Zinszahlungen auch die zu zahlenden Finanzierungsgebühren.

Jahresüberschuss/-fehlbetrag

Das Jahresergebnis der jeweiligen Jahre ergibt sich aus den vorgenannten Positionen und errechnet sich als Differenz zwischen Erträgen und Aufwendungen.

Angaben nach § 15 VermVerkProspV

Plan-Cashflow-Rechnung – Prognose

Die Cashflow-Rechnung dient der Ermittlung des reinen Einzahlungsüberschusses aus der wirtschaftlichen Tätigkeit der Fondsgesellschaft innerhalb der betrachteten Periode. Dieser Saldo bezieht sich dabei ausschließlich auf alle Erträge und Ausgaben, die neben ihrer Erfolgswirksamkeit auch zahlungswirksam sind, das heißt in der gleichen Periode zu Einzahlungen beziehungsweise Auszahlungen führen. Hierbei gilt es besonders hervorzuheben, dass es unter Berücksichtigung der modellhaften Annahmen erstmals im Jahr 2010 zu Auszahlungen an die bis dahin beigetretenen und auszahlungsberechtigten Anleger in Höhe von circa 296 TEUR kommen wird.

Die Geschäftsjahre 2009 und 2010 sind im Wesentlichen durch die Einwerbung des gezeichneten Kapitals (Beteiligungskapital) sowie die Investition in den Zielfonds geprägt.

Der Planung der Zahlungsströme liegen folgende Annahmen zugrunde: Alle Einzahlungen durch die Privatanleger sowie die Begleichung der mit der Konzeption des Beteiligungsangebots in Verbindung stehenden Beteiligungs- und Fondsausgaben erfolgen in den Jahren 2009 und 2010. Auszahlungen wird die Fondsgesellschaft voraussichtlich erstmals 2010 vornehmen.

Plan-Cashflow-Rechnung der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG („Ertragslage“) – Prognose

Alle Angaben in EUR	2009	2010
Cash-Anfangsbestand	0	0
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-3.299.028	-4.659.895
Cashflow aus der betrieblichen Leistungserstellung	-3.113.226	-5.154.852
Auszahlungen aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen brutto	-3.113.226	-5.154.852
Auszahlungen für Konzeptionsleistungen	-97.327	-210.452
Auszahlungen für Prospekterstellung/Marketingmaßnahmen	-209.013	-451.950
Auszahlungen für Eigenkapitalvermittlungsprovisionen	-1.635.750	-3.537.000
Auszahlungen für Finanzierungsvermittlungsprovisionen	-92.328	-132.672
Auszahlungen für Platzierungsgarantie-/Schuldbeitrittsprovision	-491.074	-532.088
Auszahlungen für Rechts- und Beratungsaufwand	-481.500	-89.250
Auszahlungen für Fondseinrichtungskosten	-84.234	-121.041
Auszahlungen für Berichterstattungskosten	0	-34.650
Auszahlungen für Buchführung	-12.000	-18.000
Auszahlungen für Abschluss- und Prüfungskosten	0	-10.050
Auszahlungen für GF und Komplementär	-10.000	-10.000
Auszahlungen für sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-7.700
Cashflow sonstiger betrieblicher Bereich	-185.802	494.957
Einzahlungen aus Zins- und Finanzerträgen	0	3.951
Auszahlungen aus Zins- und Finanzierungsaufwendungen	-185.802	-377.050
Auszahlungen für Zinsen operatives Geschäft	-282	-4.046
Auszahlungen für Zinsen EK-Zwischenfinanzierung	-185.521	-373.004
Einzahlungen aus Beteiligungserträgen	0	868.056
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-50.250.000	0
Cashflow aus Investitionen in Finanzanlagen	-50.250.000	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	53.549.028	6.529.904
Cashflow aus dem Eigenkapitalbereich	24.774.750	35.304.182
Einzahlungen von Eigenkapitalgebern	24.774.750	35.600.250
Einzahlungen in das Gesellschaftskapital	23.595.000	33.905.000

Angaben nach § 15 VermVerkProspV

Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	1.179.750	1.695.250
Auszahlungen an Eigenkapitalgeber	0	-296.068
Auszahlungen an Anleger	0	-296.068
Cashflow aus dem Fremdkapitalbereich	28.774.278	-28.774.278
Aufnahme Fremdkapital	41.740.809	0
Einzahlungen aus Valutierung EK-Zwischenfinanzierung	41.740.809	0
Tilgung Fremdkapital	-12.966.531	-28.774.278
Auszahlungen aus Tilgung EK-Zwischenfinanzierung	-12.966.531	-28.774.278
Totaler Cash-Flow	0	1.870.009
Cash-Endbestand	0	1.870.009

Cashflow aus der Betriebstätigkeit

Ausgewiesen sind neben den einmalig mit der Konzeption des Beteiligungsangebots verbundenen Kosten unter anderem die laufenden Kosten der Gesellschaft für Anlegerverwaltung, Beratungsleistungen und sonstige Kosten. Nur die liquiditätswirksamen Zahlungen in dem jeweiligen Jahr wurden betrachtet.

Cashflow sonstiger betrieblicher Bereich

Hierin sind im Wesentlichen die aus der Beteiligung am Zielfonds entstehenden Ausschüttungen enthalten. Des Weiteren werden die Zinszahlungen für die Inanspruchnahme der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung dargestellt.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stammt aus Zahlungsströmen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Zielfonds-anteile und der damit einhergehenden Kaufpreiszahlung.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind grundsätzlich die Zahlungsströme zuzuordnen, die aus der Aufnahme und Tilgung des Darlehens zur Zwischenfinanzierung des Anteilserwerbs resultieren. Des Weiteren werden hier auch die Einzahlungen des Kommanditkapitals zuzüglich Agio sowie die Rückflüsse an die Anleger mitberücksichtigt. Nicht enthalten sind die Zinszahlungen aus der Inanspruchnahme der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung, da diese in der Zeile Cashflow sonstiger betrieblicher Bereich ausgewiesen werden.

Totaler Cashflow

Diese Position der Plan-Cashflow-Rechnung addiert sämtliche innerhalb einer Rechnungsperiode anfallenden Zahlungsströme auf und weist die Summe aus.

Cash-Endbestand

Der Cash-Endbestand ergibt sich als Summe aus dem Zahlungsmittelbestand vom Vorjahresstichtag und dem totalen Cash-flow am Ende des aktuellen Betrachtungszeitraums.

Angaben nach § 15 VermVerkProspV

Planzahlen der Emittentin (Prognose)

Die Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) verlangt die Bekanntgabe von Planzahlen der Emittentin, insbesondere zu Investitionen, Produktion, Umsatz und Ergebnis mindestens für die folgenden drei Geschäftsjahre. Eine Produktionstätigkeit seitens der Fondsgesellschaft liegt nicht vor und wird aus diesem Grund nicht weiter berücksichtigt.

Planzahlen der Emittentin IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG (Prognose)

Alle Angaben in EUR	2010	2011	2012
Investition			
Beteiligungen	49.381.944	-3.658.084	-3.545.576
Umsatz	0	0	0
Ergebnis			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-5.146.124	-392.742	-391.961

Die prognostizierten Planzahlen der Emittentin zu Investitionen/Beteiligungen, Umsatz und Jahresüberschuss/-fehlbetrag für den dargestellten Zeitraum basieren auf geschlossenen Verträgen sowie auf Annahmen bezüglich zahlreicher Einflussgrößen. Wie bei jeder Prognose besteht die Möglichkeit, dass sich hiervon Abweichungen ergeben können. Da grundsätzlich die Genauigkeit von Prognoserechnungen mit zunehmendem Prognosezeitraum nachlässt, ist in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen.

Die Zielfondsinvestition der Fondsgesellschaft wird voraussichtlich zum 31. Dezember 2009 vollständig abgeschlossen sein. Die prognostizierten Investitionen bis zum Jahr 2010 betreffen im Wesentlichen den Erwerb der Zielfondsanteile sowie die vorab zu leistende Zeichnungsgebühr. Die Fondsgesellschaft plant, Zielfondsanteile in Höhe von insgesamt 50,0 Mio. EUR zu übernehmen.

Die prognostizierten Ergebnisse wurden mithilfe der Plan-Cashflow-Rechnung, der Liquiditätsprognose und der Plan-Gewinn- und -Verlustrechnung erstellt.

Die Besonderheit des Beteiligungsangebots besteht darin, dass Anleger über eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft mittelbar in einen Zielfonds, den Hines Pan-European Core Fund, investieren. Auf die Entscheidungen des Managers des Zielfonds wie zum Beispiel Immobilienkäufe und -verkäufe oder Verhandlung und Abschluss von Mietverträgen kann die Fondsgesellschaft keinen Einfluss nehmen. Es ist daher nur bedingt möglich, für die folgenden drei Geschäftsjahre verlässliche Planzahlen für den Geschäftsverlauf anzugeben. Die in diesem Kapitel dargestellten Angaben beruhen auf den im Kapitel „Prognoserechnung“ Seite 65 ff. dargestellten Ausschüttungsprognosen und nicht auf einer konkreten Ausschüttungsprognose.

Angaben zum Verkaufsprospekt.

Gemäß Verkaufsprospektgesetz in Verbindung mit der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung vom 16. Dezember 2004 (VermVerkProspV) sind in Ergänzung zu den bereits an anderer Stelle des Verkaufsprospekts gegebenen Informationen und Erläuterungen folgende weitere Angaben zu machen; die genannten Paragraphen beziehen sich auf die VermVerkProspV:

Die Emittentin (Fondsgesellschaft) wurde vor weniger als 18 Monaten gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 1 erstellt. Abweichend von den Anforderungen nach den §§ 10, 11 und 13 VermVerkProspV enthält der Verkaufsprospekt die in § 15 VermVerkProspV verlangten Angaben.

§ 2 Absatz 1 Satz 5

Der Verkaufsprospekt ist ausschließlich in deutscher Sprache abgefasst.

§ 4 Satz 1 Nr. 1

Die Anzahl der angebotenen Vermögensanlagen (Kommanditbeteiligungen) ist abhängig von den individuellen Zeichnungsgrößen der Anleger und liegt bei einem unterstellten Gesellschaftskapital in Höhe von 57,5 Mio. EUR zwischen 1 und 5.750. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt bei einem unterstellten Gesellschaftskapital in Höhe von 57,5 Mio. EUR 57.498.000 EUR.

Zur Durchführung des Projektes ist ein Mindestbetrag (Geldbetrag, der mindestens gezeichnet werden muss, um das Projekt durchführen zu können) von 52.786.000 EUR erforderlich und eine Mindestanzahl von 1 (Anzahl der Vermögensanlagen, die mindestens ausgegeben werden muss, um das Projekt durchführen zu können).

Sollte der Mindestbetrag nicht erreicht werden, besteht das im Abschnitt „Nichterreichung des Mindestkapitals“ auf Seite 33 dargestellte Risiko.

§ 4 Satz 1 Nr. 2

Die Anbieterin übernimmt für die Anleger keine Steuerzahlungen.

§ 4 Satz 1 Nr. 7

Für die Dauer der Platzierung ist kein festgeschriebener Zeitraum vorgesehen. Das im Gesellschaftsvertrag in § 4 Absatz 5 vorgesehene Gesellschaftskapital beträgt 57,5 Mio. EUR (Zielkapital), welches gemäß § 4 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages maximal auf bis zu 140,0 Mio. EUR erhöht werden kann. Eine Erhöhung des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft über den Betrag von 140,0 Mio. EUR hinaus, bedarf, wie auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit diesem Inhalt, eines Beschlusses der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % aller Stimmen (Seite 139). Die Beteiligung kann gemäß § 5 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrags bei Verzug des Anlegers bezüglich der Einzahlungen der Kapitaleinlage herabgesetzt werden. Ansonsten ist keine Möglichkeit vorgesehen, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

§ 4 Satz 1 Nr. 8

Das Kommanditkapital der Gesellschaft wird ausschließlich in Deutschland angeboten.

§ 4 Satz 1 Nr. 11

Weitere Leistungen des Anlegers: Gemäß § 5 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft kann nur mit den Stimmen aller Gesellschafter eine Nachschusspflicht beschlossen werden; eine Nachschusspflicht kann gegen den Willen des einzelnen Kommanditisten oder Treugebers auch durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.

Jeder Kommanditist (die Treuhandkommanditistin für die Treugeber) wird mit einer Haftsumme von 10% des Beteiligungsbetrags in das Handelsregister eingetragen. Vom Zeitpunkt der Eintragung an ist die Haftung des Anlegers gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft für nach dem Zeitpunkt der Eintragung der Haftsumme in das Handelsregister begründete Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft auf den Betrag der Haftsumme beschränkt. Die jährlichen Auszahlungen der Fondsgesellschaft erfolgen aus dem Liquiditätsüberschuss der Fondsgesellschaft. Soweit die Auszahlung den Gewinnanteil des Kommanditisten übersteigt, handelt es sich um eine

Kapitalrückzahlung (zum Beispiel: Auszahlung 3.000 EUR minus Gewinnanteil 2.000 EUR = Kapitalrückzahlung 1.000 EUR). Sinkt durch Rückzahlungen oder Entnahmen im Sinne von § 172 Absatz 4 HGB der Saldo der Kapitalkonten eines Anlegers unter den Betrag der eingetragenen Haftsumme, lebt seine Haftung in Höhe der zurückgezahlten oder entnommenen Haftsumme wieder auf. Schließlich lebt auch beim Ausscheiden aus der Gesellschaft die Haftung des ausgeschiedenen Anlegers je nach Art des Ausscheidens (dies gilt nicht beim Anteilsverkauf mit Sonderrechtsnachfolge) wieder auf. Eine derartige Nachhaftung in Höhe der Haftsumme gilt bis zu fünf Jahre nach Ausscheiden der Anleger für im Zeitpunkt des Ausscheidens begründete Verbindlichkeiten fort. Neben der Haftung der Kommanditisten gemäß § 172 Abs. 4 HGB kommt eine Haftung der Anleger gemäß §§ 30, 31 Abs. 1, 2 und 4 GmbHG analog in Betracht, wenn Auszahlungen an die Gesellschafter aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft das zur Deckung des Stammkapitals notwendige Vermögen der Komplementär-GmbH angreifen. Dies könnte der Fall sein, wenn unter Verstoß gegen die Bestimmungen des § 18 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages Auszahlungen erfolgen, die eine bilanzielle Überschuldung der Fondsgesellschaft bewirken oder verstärken. Die Haftung der Kommanditisten beziehungsweise Treugeber ist in diesem Zusammenhang nicht auf die Höhe der Haftsumme beschränkt, sondern umfasst alle etwaigen bezogenen Auszahlungen, soweit diese eine bilanzielle Überschuldung der Fondsgesellschaft bewirkt oder verstärkt haben. Die vorstehende Haftung des Anlegers greift insbesondere auch im Fall der Insolvenz der Fondsgesellschaft.

Soweit für den Anleger Steuerzahlungen (zum Beispiel für ausschüttungsgleiche Beträge gemäß Investmentsteuergesetz) festgesetzt werden, ohne dass von der Fondsgesellschaft eine entsprechende Auszahlung an den Anleger erfolgt, muss der Anleger diese Steuerzahlungen aus seinem sonstigen Vermögen leisten.

Darüber hinaus gibt es keine Umstände, unter denen der Anleger verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen und insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

§ 5 Nr. 3

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft ist die IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Haftung der Komplementärin gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft ist unbeschränkt. Gegenüber der Fondsgesellschaft und ihren Gesellschaftern ist die Haftung der Komplementärin jedoch gemäß § 9 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft (§ 9 Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Vergütung und Ergebnisbeteiligung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin, Wettbewerbsverbot, Haftung) beschränkt und ist die Komplementärin nach Maßgabe von § 9 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags von Dritthaftung freizustellen.

Die Komplementärin ist ferner als Gesellschaft mit beschränkter Haftung eine Kapitalgesellschaft, für deren Verbindlichkeiten ihren Gläubigern nur das Gesellschaftsvermögen (Stammeinlage in Höhe von EUR 25.000) haftet (§ 13 Abs. 2 GmbHG).

Da die Haftung der Komplementärin gesetzlich (§ 13 Abs. 2 GmbHG) auf ihr Gesellschaftsvermögen beschränkt ist, weicht die im Gesellschaftsvertrag bestimmte gesellschaftsrechtliche Struktur von dem gesetzlichen Leitbild des als natürliche Person unbeschränkt haftenden Komplementärs ab.

Der Gesellschaftsvertrag der Komplementärin entspricht der gesetzlichen Regelung mit folgender Abweichung: Die Verfügung über einen Geschäftsanteil oder einen Teil an einem Geschäftsanteil bedarf gemäß Gesellschaftsvertrag der Komplementärin der Zustimmung sämtlicher Gesellschafter. Der Gesellschaftsvertrag der Komplementärin sieht darüber hinaus vor, dass die Vertretung der Gesellschaft im Falle der Bestellung mehrerer Geschäftsführer gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen gemeinsam erfolgen kann. Dies weicht zwar von der gesetzlich vorgesehenen Gesamtvertretung ab, allerdings sieht § 35 Abs. 2 Satz 1 GmbHG die Möglichkeit abweichender Regelungen im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich vor. Darüber hinaus weist der Gesellschaftsver-

Angaben zum Verkaufsprospekt.

trag der Komplementärin keine Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild des HGB, des GmbHG oder des BGB auf.

Im Gegensatz zu dem aus dem Handelsgesetzbuch (HGB) ersichtlichen Leitbild einer Kommanditgesellschaft als personalistisch geprägte Gesellschaft mit nur wenigen Gesellschaftern ist die Fondsgesellschaft als Publikumsgesellschaft auf eine Vielzahl von Anlegern ausgerichtet. Der auf Seite 138 ff. abgedruckte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft weicht vom gesetzlichen Leitbild der Kommanditgesellschaft und den diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen, soweit diese nicht zwingend zu beachten sind, ab, insbesondere in folgender Hinsicht:

- Das gesetzliche Leitbild geht bei einer Kommanditgesellschaft nicht von einer indirekten Beteiligung der Anleger als Treugeber über einen Treuhänder, sondern von einer direkten Beteiligung aus. Der Gesellschaftsvertrag sieht abweichend in § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags (§ 5 Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten) vor, dass Anleger sich nicht direkt als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen, sondern mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Nicht die Anleger werden in das Handelsregister eingetragen, sondern die direkt an der Fondsgesellschaft beteiligte Treuhandkommanditistin. Gem. § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags (§ 6 Rechtsstellung der Treugeber) gelten die Treugeber im Innenverhältnis als Kommanditisten (Gesellschafter). Die im Gesellschaftsvertrag enthaltenen Regelungen betreffend die indirekte Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft als Treugeber der Treuhandkommanditistin (§ 4 Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen, § 5 Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten, § 6 Rechtsstellung der Treugeber, § 7 Wechsel von der Treugeberstellung in die Kommanditistenstellung, § 8 Wechsel von der Kommanditistenstellung in die Treugeberstellung, § 13 Gesellschafterbeschlüsse, § 14 Gesellschafterversammlungen, schriftliche Beschlussfassung, § 21 Kündigung, Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft, § 22 Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung) weichen vom gesetzlichen Leitbild der Kommanditgesellschaft ab.
- Im Zuge des Beitritts zur Fondsgesellschaft sind bestimmte Modalitäten zu beachten, und die in §§ 4 und 5 des Gesellschaftsvertrags (§ 4 Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen, § 5 Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten) genannten Voraussetzungen müssen vorliegen, bevor dem Anleger die Rechtsstellung eines Treugebers eingeräumt wird. Insbesondere gelten bei verspäteter Erbringung von Kommanditeinlagen in Abweichung von § 111 HGB die Regelungen in § 5 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags (§ 5 Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten). Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 HGB ist für jeden Kommanditisten der Betrag seiner „Einlage“ in das Handelsregister einzutragen. Diese „Einlage“ ist maßgebend für die Kommanditistenhaftung gem. § 171 und § 172 HGB. Nach ständiger Rechtsprechung entspricht die von den Kommanditisten einer Gesellschaft zu leistende Kapitaleinlage auch der Haftsumme („Einlage“ im Sinne von §§ 162, 171 und § 172 HGB), für die die Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Gesellschaft haften, sofern keine abweichende Regelung getroffen wurde. Im Gesellschaftsvertrag wurde jedoch folgende abweichende Regelung festgelegt: Als „Einlage“ i.S.v. § 162 Abs. 1 Satz 1 HGB wird für jeden beitretenden Kommanditisten die in § 4 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags (§ 4 Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen) definierte Haftsumme (10% der gezeichneten Kapitaleinlage) ins Handelsregister eingetragen. Die Kommanditistenhaftung gem. § 171 und § 172 HGB bezieht sich auf die im Handelsregister gemäß § 4 Abs. 8 eingetragene Haftsumme. Dies ergibt sich auch aus § 5 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrags (§ 5 Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten), der insofern vom gesetzlichen Leitbild abweicht.
- Für jeden Gesellschafter werden die in § 15 des Gesellschaftsvertrags (§ 15 Gesellschafterkonten) aufgeführten Gesellschafterkonten geführt. Die Salden auf den Gesellschafterkonten werden entgegen § 121 Abs. 1 HGB nicht verzinst (§ 15 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags). Anders als in § 167 Abs. 3 HGB werden gem. § 17 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags (§ 17 Zuweisung von Gewinnen und Verlusten) den Gesellschaftern Verlustanteile auch über den Betrag ihrer Kapitaleinlage hinaus zugerechnet. Abweichend von § 169 HGB sollen nach § 18 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags (§ 18 Auszahlungen, Sonderauszahlungen (Entnahmen)) Auszahlungen auch dann erfolgen, wenn die geleistete Kommanditeinlage durch Verluste oder frühere Auszahlungen gemindert ist und wenn hierdurch die Kommanditistenhaftung wieder aufleben sollte. Einige Abweichungen zum gesetzlichen Leitbild betreffen die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und die Beschlussfassungen der Gesellschafter: Neben der Komplementärin verfügt die Fondsgesellschaft gem. § 4 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags (§ 4 Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen) über eine Geschäftsführende Kommanditistin, deren Haftung gem. § 161 Abs. 1 HGB wie bei den weiteren Kommanditisten auf die geleistete Kommanditeinlage beschränkt ist. Abweichend von § 164 und § 170 HGB ist die Geschäftsführende Kommanditistin jedoch gemäß § 9 und § 10 des Gesellschaftsvertrags (§ 9 Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Vergütung und Ergebnisbeteiligung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin, Wettbewerbsverbot, Haftung, § 10 Zustimmungsbefürtigte und nicht zustimmungsbefürtigte Rechtsgeschäfte) wie die Komplementärin zur Vertretung der Fondsgesellschaft berechtigt. Zur Geschäftsführung ist laut § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags (§ 9 Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Vergütung und Ergebnisbeteiligung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin, Wettbewerbsverbot) allein die Geschäftsführenden Kommanditistin befugt, während die Komplementärin abweichend von den §§ 164, 170 HGB von der Geschäftsführung ausgeschlossen ist.
- In § 4 Abs. 6, § 10 Abs. 2 und in § 13 des Gesellschaftsvertrags (§ 4 Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen, § 10 Zustimmungsbefürtigte und nicht zustimmungsbefürtigte Rechtsgeschäfte, § 13 Gesellschafterbeschlüsse) ist für verschiedene Geschäfte der Geschäftsführenden Kommanditistin oder der Komplementärin die erforderliche Zustimmung einer Mehrheit der Gesellschafter nach Kapitalanteilen vorgesehen, obwohl die Kommanditisten laut § 164 HGB grundsätzlich von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind und einer Handlung des (nach gesetzlichen Leitbild eigentlich geschäftsführenden) Komplementärs nicht widersprechen können, soweit der gewöhnliche Betrieb des Handelsgewerbes betroffen ist. Demgegenüber gestatten § 4 Abs. 10 und 11, § 4 Abs. 5, § 5 Abs. 1 und 6, § 10 Abs. 1 und 3 sowie § 16 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags (§ 4 Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen, § 5 Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten, § 10 Zustimmungsbefürtigte und nicht zustimmungsbefürtigte Rechtsgeschäfte, § 16 Bücher, Jahresabschluss, Geschäftsbericht) der Geschäftsführenden Kommanditistin oder der Komplementärin die Vornahme von einigen Rechtsgeschäften ohne Zustimmung der anderen Gesellschafter.
- Gemäß § 116 HGB erstreckt sich die Geschäftsführungsbefugnis des Komplementärs auf alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes hinausgehen; darüber hinausgehende Geschäfte bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter. Gemäß § 119 Abs. 1 HGB können bei einer Kommanditgesellschaft Gesellschafterbeschlüsse zwar grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Gesellschafter gefasst werden; gem. § 119 Abs. 2 HGB ist jedoch zulässig, im Gesellschaftsvertrag Mehrheitsbeschlüsse vorzusehen. Gem. § 119 Abs. 2 HGB ist die „Mehrheit“ im Zweifel nach der Zahl der Gesellschafter (Mehrheit nach Köpfen) zu berechnen. Hiervon weicht § 13 des Gesellschaftsvertrags (§ 13 Gesellschafterbeschlüsse) in mehrfacher Hinsicht ab: Das Stimmrecht der Gesellschafter richtet sich abweichend von § 119 Abs. 2 HGB nicht nach der Zahl der

Angaben zum Verkaufsprospekt.

Gesellschafter, sondern nach der Höhe der eingezahlten Kapitaleinlage (§ 13 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags). Gemäß § 13 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags ist grundsätzlich die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter ausreichend, sofern der Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt. In den Fällen des § 13 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags ist die Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bzw. aller Stimmen der Gesellschafter erforderlich. Der Beschluss einer Nachschusspflicht ist gemäß § 5 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags (§ 5 Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten) nur mit Zustimmung aller Gesellschafter möglich. Für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen und das Zustandekommen der Gesellschafterbeschlüsse gelten die in § 13 und § 14 des Gesellschaftsvertrags (§ 13 Gesellschafterbeschlüsse, § 14 Gesellschafterversammlungen, schriftliche Beschlussfassung) festgelegten Modalitäten.

- Entgegen dem Grundsatz, dass Kapitalerhöhungen und Kapitalreduzierungen als Grundlagenbeschlüsse der Zustimmung aller Gesellschafter bedürfen, sieht § 4 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags (§ 4 Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen) vor, dass die Komplementärin unter den dort genannten Voraussetzungen und in dem dort genannten Umfang ermächtigt ist, ohne Zustimmung der anderen Gesellschafter das Zielkapital der Fondsgesellschaft zu erhöhen. Gemäß § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags (§ 4 Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen) bedarf es bei einer Kapitalerhöhung über den dort genannten Betrag hinaus regelmäßig eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % aller Stimmen der Gesellschafter nach Kapitalanteilen. Gemäß § 4 Abs. 11 i.V.m. § 18 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags kann die Geschäftsführende Kommanditistin das Zielkapital auch durch Rückzahlung an die Gesellschafter reduzieren, ohne dass es dazu eines Gesellschafterbeschlusses bedarf (§ 18 Auszahlungen, Sonderauszahlungen (Entnahmen)).
- Gemäß § 9 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags (§ 9 Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Vergütung und Ergebnisbeteiligung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin, Wettbewerbsverbot) sind die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin sowie deren Gesellschafter und verbundene Unternehmen von dem Wettbewerbsverbot des § 112 HGB befreit, obwohl § 165 HGB eine Befreiung nur für die Kommanditisten vorsieht.
- Ihre Kontrollrechte nach § 166 HGB stehen den Kommanditisten gemäß § 11 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags (§ 11 Kontrollrechte der Kommanditisten, Auskunftsrechte) selbst zu. In Bezug auf Vertragsunterlagen können sie diese Rechte abweichend von § 166 HGB laut § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags aber nur durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe ausüben.
- Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistin sind gemäß § 5 Abs. 1 und 6, § 9 Abs. 1 sowie § 13 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags (§ 5 Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten, § 9 Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Vergütung und Ergebnisbeteiligung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin, Wettbewerbsverbot, § 13 Gesellschafterbeschlüsse) von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis und am Vermögen der Fondsgesellschaft, Auszahlungen/Entnahmen, die Beendigung und Liquidation der Fondsgesellschaft sowie die Verteilung des Erlöses aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens erfolgen abweichend von den Bestimmungen des HGB (insbesondere abweichend von §§ 145 ff., 168, 169, 121 HGB) gemäß den Regelungen in §§ 17, 18, 22 und 23 des Gesellschaftsvertrags (§ 17 Zuweisung von Gewinnen und Verlusten, § 18 Aus-

zahlungen, Sonderauszahlungen (Entnahmen), § 22 Auseinandersetzungs-guthaben, Abfindung, § 23 Auflösung der Fondsgesellschaft, Abwicklung).

- Die Geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin erhalten gemäß § 9 Abs. 3 und § 12 des Gesellschaftsvertrags (§ 9 Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Vergütung und Ergebnisbeteiligung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin, Wettbewerbsverbot, § 12 Treuhandkommanditistin, Vergütungen der Treuhandkommanditistin) unabhängig vom Gewinn der Fondsgesellschaft Sondervergütungen nebst Auslagenersatz für ihre Tätigkeiten.
- Abweichend von § 717 BGB kann gem. § 19 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags (§ 19 Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Kommanditbeteiligungen) jeder Kommanditist mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin über seine Beteiligung ganz oder anteilig verfügen, wobei die in § 19 genannten Verfügungsvoraussetzungen und Regelungen einzuhalten sind. Insbesondere muss bei Teilung der Kommanditeinlage jeder Teilbetrag noch mindestens EUR 10.000 betragen und ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein. Eine Übertragung ist grundsätzlich zum jeweiligen Quartalsende möglich. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann hierfür aber auch einen späteren Termin festlegen, wenn der Fondsgesellschaft oder ihren Gesellschaftern durch die Übertragung zum Quartalsende erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.
- Abweichend von den Regelungen des § 177 HGB gelten im Erbfall die Regelungen in § 20 des Gesellschaftsvertrags (§ 20 Tod eines Kommanditisten). Insbesondere können die Erben, auf die die Kommanditbeteiligung übergegangen ist, gegebenenfalls in den in § 20 Abs. 1 genannten Fällen die dort genannten Rechte nur durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben. Auch hier gilt, dass bei Aufspaltung eines Kommanditanteils keine Teilbeträge entstehen sollen, die unter EUR 10.000 liegen und nicht ganzzahlig durch 1.000 teilbar sind.
- Eine Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses ist entgegen § 132 HGB gemäß § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags (§ 21 Kündigung, Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft) erstmals zum 31. Dezember 2025 und unter Beachtung der gesellschaftsvertraglich festgelegten Form und Fristvorschriften möglich. Daneben besteht laut § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Ein Gesellschafter kann gemäß § 21 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags aus wichtigem Grund durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, ohne dass es des in § 140 HGB für solche Fälle vorgesehenen gerichtlichen Verfahrens bedarf. Im Falle der verspäteten Erbringung der Kommanditeinlage (§ 5 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages, Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten) erfolgt der Ausschluss ohne Gesellschafterbeschluss durch die Geschäftsführende Kommanditistin. Darüber hinaus scheidet ein Gesellschafter bei Vorliegen eines in § 21 Abs. 5 oder 6 des Gesellschaftsvertrags (§ 21 Kündigung, Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft) aufgeführten Ausscheidensgrundes automatisch oder durch schriftliche Erklärung der Geschäftsführenden Kommanditistin aus der Fondsgesellschaft aus. Gemäß § 21 Abs. 7 wird die Fondsgesellschaft zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgeführt, im Falle des Ausscheidens der Komplementärin jedoch nur, wenn die Gesellschafter gemäß § 23 Abs. 1 lit. c) (§ 23 Auflösung der Fondsgesellschaft, Abwicklung) binnen eines Monats einen Fortsetzungsbeschluss fassen und einen neuen Komplementär bestellen. Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen, wo eine Treuhandkonstruktion nicht vorgesehen ist, erfolgt das Ausscheiden eines Treugebers gemäß § 21 Abs. 3 und 9 des Gesellschaftsvertrags im Wege der Herabsetzung von Kapitalanteil und Haftsumme bei der Treuhandkommanditistin.
- In Abweichung zu § 738 BGB sind die Abfindung (Auseinandersetzungs-guthaben) eines ausscheidenden Gesellschafters und die diesbezüglichen Auszahlungsmodalitäten in § 22 des Gesellschaftsvertrags (§ 22 Auseinandersetzungs-guthaben, Abfindung) geregelt. Insbesondere sieht § 22 Abs. 3 in den dort genannten Fällen des Ausscheidens eines Gesellschafters bei

Angaben zum Verkaufsprospekt.

der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens einen Abschlag von 20% vor.

- § 16 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags (§ 16 Bücher, Jahresabschluss, Geschäftsbericht) sieht ungeachtet der gesetzlichen Größenklassen der §§ 264 a, 267, 316 HGB eine generelle Prüfungspflicht für die Jahresabschlüsse vor.
- In Abweichung von der gesetzlichen Grundregel sehen § 29 Abs. 3 und 4 des Gesellschaftsvertrags (§ 29 Schlussbestimmungen) vor, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft ist. Zudem darf die Fondsgesellschaft sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis als Aktiv und Passivprozess selbst führen. Dies weicht insbesondere von der Regel ab, dass der Streit um die Wirksamkeit von Beschlüssen der Gesellschafterversammlung in der Personengesellschaft grundsätzlich nur unter den streitenden Mitgesellschaftern auszutragen ist. Entgegen der gesetzlichen Formfreiheit schreibt § 29 Abs. 2 schließlich für Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrags Schriftform vor, soweit sie nicht durch Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags getroffen wurden.
- §§ 24 bis 28 des Gesellschaftsvertrags (§ 24 Anlegerregister, personenbezogene Daten, § 25 Mitteilungspflichten der Gesellschafter gegenüber der Fondsgesellschaft, steuerliche Angaben, § 26 Zusicherungen der Treugeber/Kommanditisten, § 27 Kosten, § 28 Schlichtungsverfahren/Ombudsverfahren) enthalten zusätzliche Regelungen über Anlegerregister, Mitteilungspflichten, Zusicherungen der Treugeber, Kostenverteilung und Schlichtungsverfahren, für die keine gesetzlichen Vorgaben im BGB oder im HGB bestehen.
- Soweit der betreffende Anleger einer Auskunftserteilung nicht ausdrücklich zustimmt, darf die Gesellschaft gemäß § 24 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags (§ 24 Anlegerregister, personenbezogene Daten) Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten in dem erforderlichen Umfang – außer dem betreffenden Anleger – nur dem zuständigen Finanzamt, den Kreditgebern, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Fondsgesellschaft oder Personen, gegenüber denen aufgrund Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung eine Auskunftspflicht besteht, erteilen.

Darüber hinaus weisen der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und der Gesellschaftsvertrag der Komplementärin keine Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild des HGB, des GmbHG oder des BGB auf.

§ 5 Nr. 6

Die Emittentin (Fondsgesellschaft) ist kein Konzernunternehmen.

§ 6 Satz 1 Nr. 1

Hinsichtlich der Hauptmerkmale der Kapitalanteile gilt Folgendes:

Gründungsgesellschafter der Emittentin (Fondsgesellschaft) sind die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin. Zum Datum der Prospektaufstellung besteht das gezeichnete und eingezahlte Kapital lediglich aus den Einlagen der Gründungsgesellschafter.

Die Komplementärin hat, schon bedingt durch ihre Funktion als persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, andere Rechte und Pflichten als die Anleger, die als Treugeber oder Kommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligt sind. Die Rechte und Pflichten der Komplementärin wurden bereits im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft“ (Seite 138 ff.) dargestellt. Ausführungen zur Vertretungsbefugnis der Komplementärin und zu deren Haftung enthält der Abschnitt „Geschäftsführung, Vertretung“ (Seite 77). Die Komplementärin erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos eine Vergütung (Seite 79, Vergütungen der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin, Kosten des Anlegers).

Die Treuhandkommanditistin ist mit einer anfänglichen Kommanditeinlage von 1.000 EUR an der Fondsgesellschaft beteiligt und hält diese anfängliche Kommanditeinlage auf eigene Rechnung (Eigenbeteiligung). Die Treuhandkommanditistin ist, sobald sie treuhänderisch für Anleger eine Kommanditbeteiligung übernommen hat, berechtigt, ihre Eigenbeteiligung zum Preis von 1.000 EUR an die Geschäftsführende Kommanditistin zu veräußern. Ansonsten hat die Treuhandkommanditistin hinsichtlich dieser Eigenbeteiligung dieselben Rechte und Pflichten wie jeder andere Kommanditist der Fondsgesellschaft.

Im Übrigen hält die Treuhandkommanditistin ihren Gesellschaftsanteil treuhänderisch für Rechnung ihrer Treugeber. Der Treugeber übernimmt in Höhe des Treugeberanteils alle Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft mit Ausnahme ihrer gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte, insbesondere des Rechts auf Begründung von Treuhandverhältnissen, des jederzeitigen Verfügungsrechts über den Kommanditanteil, des Rechts auf eine gespaltene Stimmrechtsausübung und des Rechts, außerordentliche Gesellschafterversammlungen zu beantragen, und stellt sie von allen Verbindlichkeiten frei, die sie für ihn gegenüber der Fondsgesellschaft eingeht oder die aus der (beschränkten) Gesellschafterhaftung der Treuhandkommanditistin, soweit sie auf den von ihr für den Treugeber gehaltenen Anteil entfällt, resultieren, insbesondere im Hinblick auf noch offene Einzahlungsverpflichtungen hinsichtlich seines Beteiligungsbetrags und auf etwaige Rückzahlungen der Haftsumme. Der Abschnitt „Treuhandvertrag“ (Seite 152 ff.) enthält eine ausführliche Darstellung der Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin und enthält insbesondere auch Ausführungen zu den Mitwirkungsrechten der Treugeber und der Treuhandkommanditistin bei Gesellschafterbeschlüssen der Fondsgesellschaft (Seite 84 f., Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft).

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist mit einer anfänglichen Kommanditeinlage von 1.000 EUR an der Fondsgesellschaft beteiligt, hält diese Kommanditeinlage auf eigene Rechnung und hat dieselben Rechte und Pflichten wie jeder andere Kommanditist der Fondsgesellschaft, mit Ausnahme der Geschäftsführungsbefugnis und der Geschäftsführungsvergütung gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrags (Seite 79, Vergütungen der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin, Kosten des Anlegers).

§ 6 Satz 1 Nr. 2

Die Emittentin hat bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben.

§ 6 Satz 2, 3

Die Emittentin ist eine Kommanditgesellschaft, deren Gesellschaftskapital nicht auf Aktien basiert. Bei der Emittentin sind die Angabenpflichten der § 6 Satz 2 und § 6 Satz 3 VermVerkProspV nicht einschlägig, da es sich bei der Emittentin nicht um eine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien handelt.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3

Den Gründungsgesellschaftern stehen die im Gesellschaftsvertrag geregelten und auf Seite 79 im Abschnitt „Vergütungen der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin, Kosten des Anlegers“ dargestellten Vergütungen zu. Darüber hinaus sind die Treuhandkommanditisten mit ihrer Eigenbeteiligung (1.000 EUR Kommanditeinlage) und die Geschäftsführende Kommanditistin mit ihrer Kommanditbeteiligung von 1.000 EUR wie jeder andere Kommanditist anteilig am Ergebnis, den Auszahlungen und einem Liquidationserlös der Fondsgesellschaft beteiligt nach Maßgabe der §§ 17, 18 und 23 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Darüber hinausgehende Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeglicher Art stehen den Gründungsgesellschaftern nicht zu.

Angaben zum Verkaufsprospekt.

§ 7 Absatz 2 Nr. 1

Die Gründungsgesellschafter sind weder unmittelbar noch mittelbar an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind, beteiligt.

§ 7 Absatz 2 Nr. 2

Die Gründungsgesellschafter sind weder unmittelbar noch mittelbar an Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen, beteiligt.

§ 7 Absatz 2 Nr. 3

Die Gründungsgesellschafter sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, beteiligt.

§ 8 Absatz 1 Nr. 2

Die Abhängigkeit der Geschäftstätigkeit und der Ertragslage der Fondsgesellschaft von Verträgen wurde bereits im Abschnitt „Abhängigkeit der Ertragslage der Fondsgesellschaft von Verträgen“ auf Seite 98 dargestellt. Es besteht nach Wissen der Anbieterin keine Abhängigkeit von Patenten, Lizenzen oder Herstellungsverfahren, die für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Fondsgesellschaft (des Emittenten) von wesentlicher Bedeutung sind.

§ 8 Absatz 1 Nr. 3

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

§ 8 Absatz 1 Nr. 4

Die Emittentin (Fondsgesellschaft) hat mit dem Zielfonds HECF am 4. August 2009 eine Zeichnungsvereinbarung abgeschlossen. Mit dieser verpflichtete sich die Fondsgesellschaft, 50,0 Mio. EUR in Anteile am Zielfonds HECF zu investieren. Mit Ausnahme dieser Einlageverpflichtung bestehen keine laufenden Investitionen der Emittentin. Der Zielfonds hat noch keine Beträge dieser Einlageverpflichtung bei der Emittentin abgerufen.

§ 8 Absatz 2

Die Tätigkeit der Emittentin ist bis zum Datum der Prospektaufstellung nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

§ 9 Absatz 1

Die „Nettoeinnahmen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (Definition gemäß Auslegungsschreiben der BAFin: Einnahmen, die insbesondere nach Abzug der so genannten Weichkosten verbleiben) werden nach Kenntnisstand zum Datum der Prospektaufstellung ausschließlich zur Durchführung der Beteiligung an dem Zielfonds (HECF) durch die Fondsgesellschaft verwendet (Anlageziele und Anlagepolitik) und bei plangemäßigem Verlauf nicht für sonstige Zwecke genutzt. Die Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist jedoch ermächtigt:

- Sofern und soweit bestehende Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft von dem Zielfonds dauerhaft nicht abgerufen werden sollten, den nicht abgerufenen Betrag in eine zusätzliche Immobilieninvestition der Fondsgesellschaft zu investieren (§ 4 Absatz 11 i.V.m. § 4 Absatz 13 des Gesellschaftsvertrags)
- sowie einen Teil der Bargelderlöse, die die Fondsgesellschaft aus der Beteiligung an dem Zielfonds erhält, nach Maßgabe von § 4 Absatz 12 i.V.m. § 4 Absatz 13 des Gesellschaftsvertrags zu reinvestieren.

Realisierungsgrad des Projektes: Die Emittentin (Fondsgesellschaft) hat mit dem Zielfonds HECF am 4. August 2009 eine Zeichnungsvereinbarung abgeschlossen. Mit dieser verpflichtete sich die Fondsgesellschaft, 50,0 Mio. EUR in Anteile am Zielfonds HECF zu investieren. Der Zielfonds hat noch keine Beträge dieser Einlageverpflichtung bei der Emittentin abgerufen. Die Emittentin wird, sobald ein erster Teilbetrag ihrer Einlageverpflichtung vom Zielfonds abgerufen wird, ihrer Einlageverpflichtung nachkommen und Class-A-Anteile an dem Zielfonds erwerben.

Der Zielfonds HECF hat zum Datum der Prospektaufstellung bereits mehrere Immobilieninvestitionen getätigt, die im Abschnitt „Immobilien des HECF“

beschrieben sind (Seite 45 ff.). Der Zielfonds HECF wird weitere Investitionen in Immobilien tätigen, um diese zu verwalten, zu übertragen und zu veräußern. Die diesbezüglichen Investitionskriterien für Immobilien wurden bereits im Abschnitt „Investitionskriterien“ erläutert (Seite 45).

Gemäß Investitionsplan sind die Nettoeinnahmen zur Realisierung der Anlageziele der Emittentin (Fondsgesellschaft) ausreichend. Planmäßig soll die Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds abgesehen von einer Zwischenfinanzierung (siehe Seite 29 f.) und gegebenenfalls einer längerfristigen Finanzierung von bis zu 2.000.000 EUR (siehe § 10 Abs. 1 lit. (h) des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft) ohne die Inanspruchnahme von Fremdkapital erfolgen.

Sollten Kapitalabrufe des Zielfonds HECF erfolgen, bevor das Kapital der Fondsgesellschaft in entsprechender Höhe eingeworben ist, hat die Geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 10 Abs. 1 lit. (h) des Gesellschaftsvertrags die Möglichkeit, für die Fondsgesellschaft Darlehen in der dort vorgesehenen Höhe abzuschließen. Darüber hinaus gehende Darlehen bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses.

§ 9 Absatz 2 Nr. 2, 3, 4, 5

Die gemäß §§ 3, 7, 12 der Verordnung zu nennenden Personen (IDEENKAPITAL Financial Engineering AG als Anbieterin/Prospektverantwortliche, die IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH [Komplementärin der Emittentin], die IK Property Treuhand GmbH [Treuhandkommanditistin der Emittentin] und die IK FE Fonds Management GmbH [Geschäftsführende Kommanditistin] als Gründungsgesellschafter sowie die entsprechenden Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, Aufsichtsgremien und Beiräte der Emittentin, Treuhänderin und Anbieterin) steht oder stand kein Eigentum oder aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an dem Anlageobjekt oder wesentlichen Teilen desselben oder an den Immobilien des Zielfonds zu.

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjekts bestehen nicht. Es bestehen keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes hinsichtlich der Anlageziele. Die erforderlichen behördlichen Genehmigungen liegen vor. Da die Immobilieninvestitionen des Zielfonds zum Datum der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen sind, können hinsichtlich der zukünftigen Immobilienobjekte des Zielfonds keine Angaben gemacht werden in Bezug auf:

- rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit sowie dingliche Belastungen von Objekten;
- erforderliche behördliche Genehmigungen;
- dingliche Berechtigungen sowie Eigentumsrechte an den Objekten zugunsten der oben genannten Personen.

Die Besicherung der Darlehen des Zielfonds kann entsprechend den Angaben zur Fremdfinanzierung (Seite 90) erfolgen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 7

Nach Kenntnis der Anbieterin existieren keine Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt.

§ 9 Absatz 2 Nr. 8

Die IDEENKAPITAL Financial Engineering AG (Anbieterin/Prospektverantwortliche) hat die Fondskonzeption für dieses Beteiligungsangebot erstellt und erbringt die Prospektaufstellung nebst begleitenden Marketingmaßnahmen sowie die Vermittlung von Fremdkapital. Die diesbezüglichen Vergütungen sind auf Seite 62 f. erläutert. Die IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin und Gründungsgesellschafterin der Emittentin) trägt das Haftungsrisiko der Fondsgesellschaft und hat Vertretungsbefugnis. Die IK FE Fonds Management GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin und Gründungsgesellschafterin der Emittentin) ist für die Geschäftsführung der Emittentin verantwortlich und vertritt diese. Die IK Property Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin und Gründungsgesellschafterin der Emittentin) übernimmt die Fondseinrichtung und erbringt die laufende Verwaltung der Beteiligungen der Anleger. Die diesbezüglichen Vergütungen

Angaben zum Verkaufsprospekt.

werden im Abschnitt „Vergütungen und Ergebnisbeteiligung der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin, Kosten des Anlegers“ (Seite 79) erläutert. Darüber hinaus werden durch Personen, die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennen sind (§ 3: Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospektes die Verantwortung übernehmen, § 7: Gründungsgesellschafter des Emittenten, § 12: Mitglieder der Geschäftsführung, des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten, Treuhänder und sonstige Personen), keine nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen erbracht.

§ 9 Absatz 2 Nr. 9

Die Endfinanzierung der Emittentin (Fondsgesellschaft) soll ausschließlich aus Eigenkapital erfolgen (Seite 60 ff., Finanz- und Investitionsplan). Zur Zwischenfinanzierung der Geschäftstätigkeit und zur Absicherung ihrer Leistungsverpflichtungen gegenüber dem Zielfonds hat die Fondsgesellschaft bei einer deutschen Großbank einen Darlehensvertrag über bis zu 45,0 Mio. EUR abgeschlossen (Seite 86 f., Darlehen der Fondsgesellschaft und Bürgschaft der IDEENKAPITAL AG).

Sollten Kapitalabrufe des Zielfonds HECF erfolgen, bevor das Kapital der Fondsgesellschaft in entsprechender Höhe eingeworben ist, hat die Geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 10 Abs. 1 lit. (h) des Gesellschaftsvertrages die Möglichkeit, für die Fondsgesellschaft Darlehen in der dort vorgesehenen Höhe abzuschließen. Darüber hinaus gehende Darlehen bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses.

§ 12 Absätze 1 und 2

Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin (Fondsgesellschaft) im Sinne von § 12 Abs. 1 Nr. 1 VermVerkProspV sind sowohl die Geschäftsführer des Geschäftsführenden Kommanditisten als auch die Geschäftsführer des Komplementärs (obwohl der Komplementär, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen ist). Ein Vorstand, Aufsichtsgremien oder Beiräte der Emittentin bestehen nicht.

§ 12 Absatz 1 Nr. 1

Die Geschäftsführende Kommanditistin der Emittentin ist gemäß Gesellschaftsvertrag zu deren Geschäftsführung allein berechtigt und verpflichtet; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Ein Geschäftsverteilungsplan, der die Ressortverantwortlichkeit der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin regelt, existiert nicht.

Es liegt keine Funktionstrennung vor.

§ 12 Absatz 1 Nr. 2

Keinem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin sind im abgelaufenen Geschäftsjahr Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jedweder Art, gewährt worden.

§ 12 Absatz 2 Nr. 1

Kein Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

§ 12 Absatz 2 Nr. 2

Kein Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

§ 12 Absatz 2 Nr. 3

Kein Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen.

§ 12 Absatz 4

Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die aber gleichwohl die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben („Sonstige Personen“), existieren nicht.

§ 14

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

Leistungsbilanz der IDEENKAPITAL.

Die nachfolgende Tabelle enthält zusammenfassende Angaben aus der testierten Leistungsbilanz der IDEENKAPITAL AG per 31. Dezember 2007. Die Leistungsbilanz kann unter www.ideenkapital.de abgerufen werden.

Alle Werte in TEUR	Prospektherausgabe	Objekt	anfängl. Eigenkapital (ohne Agio)	Investitionsvolumen	Investitionsplan	Tilgung	Kumulierte Ausschüttungen		Kumuliertes Steuerliches Ergebnis		Sonstiges
Fonds der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG (Emittentin)											
Immobilienfonds											
Validia 1	Jun. 01	Bürogebäude BMW, München	61.300	184.574	eingehalten	plangemäß	49,00 %	49,00 %	13,10 %	13,55 %	
Validia 2	Apr. 02	Lifestyle Club, Hamburg	10.480	23.245	geringe Kostenüberschreitung	geringfügig über Plan wg. zeitl. Verschiebung Tilgungsbeginns	40,00 %	34,00 %	14,68 %	−15,09 %	
Validia 3	Nov. 02	Bürogebäude SAP, Bensheim	22.500	47.224	eingehalten	geringfügig unter Plan wg. zeitl. Verschiebung Tilgungsbeginns	33,75 %	41,50 %	6,97 %	−3,59 %	
Validia Schweiz (in TCHF)	Jul. 03	Bürogebäude, Zürich	25.445	55.445	eingehalten	plangemäß	25,00 %	25,00 %	keine Prognose	6,83 %	
Validia Immac	Nov. 03	Pflegeheim St. Viti, Uelzen	5.705	13.662	geringe Kostenüberschreitung	plangemäß	35,00 %	28,00 %	−6,23 %	2,93 %	
US Professional Portfolio Invest (in TUSD)	Feb. 05	US-Immobilienportfolio	130.986	138.023	Vollplatzierung in 2006; hohe Liquiditätsreserve, da Zielgesellschaft noch nicht alle Gelder abgerufen hat	keine Fremdfinanzierung	17,70 %	18,0 %	5,82 %	−9,43 %	Erhöhung Eigenkapital gem. Gesellschafterbeschluss sowie anteilig Fremdkapital
US Professional Portfolio Invest 2 (in TUSD)	Aug. 06	US-Immobilienportfolio	108.403	113.823	zurzeit Investitionsphase	keine Fremdfinanzierung	6,00 %	6,00 %	keine Prognose	DBA	
US Portfolio Invest (in TUSD)	Nov. 06	US-Immobilienportfolio	85.714	90.000	zurzeit Investitionsphase	keine Fremdfinanzierung	0,00 %	0,00 %	keine Prognose	DBA	
US Properties Value Added (in TUSD)	Apr. 07	US-Immobilienportfolio	13.945	37.474	zurzeit Investitionsphase	keine Fremdfinanzierung	0,00 %	0,00 %	keine Prognose	DBA	
IK Australia Core+ (in TAUD)	Apr. 07	Immobilienportfolio in Australien	19.656	58.112	zurzeit Investitionsphase	keine Fremdfinanzierung	keine Prognose	0,00 %	keine Prognose	DBA	
Britische Zweitmarkt-Lebensversicherungsfonds											
Prorendita 1	Okt. 04	ca. 3.619 Versicherungspolice	50.827	100.618	eingehalten	Keine Fremdfinanzierung auf Fondsebene, so dass die Tilgung entfällt. Als Liquiditätsreserve steht der nicht in Anspruch genommene Teil der Kreditlinie zur Verfügung.	13,00 %	14,00 %	−13,06 %	−5,07 %	Erhöhung Eigenkapital gem. Gesellschafterbeschluss sowie anteilig Fremdkapital
Prorendita 2	Aug. 05	ca. 3.602 Versicherungspolice	50.000	104.739	eingehalten		0,00 %	0,00 %	−12,74 %	−5,06 %	Erhöhung Eigenkapital gem. Gesellschafterbeschluss sowie anteilig Fremdkapital
Prorendita 3	Feb. 06	ca. 4.700 Versicherungspolice	77.000	146.932	eingehalten	Keine Fremdfinanzierung auf Fondsebene, so dass die Tilgung entfällt.	0,00 %	0,00 %	−2,86 %	−6,10 %	Erhöhung Eigenkapital gem. Gesellschafterbeschluss sowie anteilig Fremdkapital
Prorendita 4	Okt. 06	ca. 2.724 Versicherungspolice	101.775	106.864	zurzeit Investitionsphase		0,00 %	0,00 %	−0,57 %	−1,70 %	Erhöhung Eigenkapital gem. Gesellschafterbeschluss sowie anteilig Fremdkapital
Prorendita 5	Okt. 07	Versicherungspolice	1.616	1.697	zurzeit Investitionsphase		0,00 %	0,00 %	−0,58 %	−2,07 %	
Sonstige Fonds der IDEENKAPITAL-Gruppe (Emittentin)											
Schiffsfonds											
Navalia 1 Tranche 2003/2004	Jan. 04	Schiffsbeteiligung MT „Port Louis“	10.791	28.263	geringe Kostenunterschreitung	plangemäß	28,00 %	22,00 %	−41,60 %	−39,21 %	
Navalia 2 Tranche 2004/2005	Mai 04	Schiffsbeteiligung MT „Port Moody“	12.773	30.669	eingehalten	plangemäß	24,00 %	16,00 %	−47,12 %	−39,10 %	
Navalia 3 Tranche 2004/2005	Mrz. 04	Schiffsbeteiligung MT „Port Russel“	10.198	27.251	geringe Kostenüberschreitung	plangemäß	32,00 %	24,00 %	−46,14 %	−41,08 %	
Navalia 4 Tranche 2004/2005	Sep. 04	Schiffsbeteiligung MT „Port Stanley“	13.350	31.965	eingehalten	plangemäß	24,00 %	16,00 %	−45,99 %	−41,32 %	
Navalia 5 Tranche 2004/2005	Jul. 04	Schiffsbeteiligung MT „Port Union“	12.601	30.161	eingehalten	plangemäß	24,00 %	16,00 %	−53,21 %	−46,76 %	
Navalia 6 Tranche 2004/2005	Sep. 04	Schiffsbeteiligung MT „Port Said“	13.202	31.342	eingehalten	plangemäß	24,00 %	16,00 %	−45,12 %	−39,04 %	
Navalia 7 Tranche 2004/2005	Sep. 04	Schiffsbeteiligung MT „Port Stewart“	10.515	27.595	eingehalten	plangemäß	24,00 %	16,00 %	−47,39 %	−41,45 %	
Navalia 8	Jan. 06	Schiffsbeteiligungen MS „Port Nelson“, MS „Port Mouton“	30.721	70.669	eingehalten	plangemäß	8,00 %	8,00 %	0,50 %	0,52 %	
Navalia 9	Dez. 06	Schiffsbeteiligungen MS „Port Moresby“, MS „Port Melbourne“	31.307	71.676	eingehalten	plangemäß	0,00 %	0,00 %	0,49 %	0,25 %	
Navalia 10	Sep. 07	Schiffsbeteiligungen MS „Port Maubert“	7.863	14.792	zurzeit Investitionsphase	Aufnahme des Darlehens zum Oktober 2007		keine Prognose, Platzierung begann Ende November 2007			
Navalia 11 (in TUSD)	Jul. 07	Schiffsbeteiligungen MS „Port Menier“	14.806	44.671	eingehalten	Aufnahme des Darlehens zum Oktober 2007	0,00 %	0,00 %	0,04 %	0,06 %	
Medienfonds											
Mediastream I	Okt. 00	Beteiligung an einer Filmproduktion	76.334	76.334	eingehalten	Keine Fremdfinanzierung	63,49 %	93,10 %	−36,32 %	−9,31 %	
Mediastream II	Mai 01	Beteiligung an 2 Filmproduktionen	¹⁾ 141.400	141.609	eingehalten	Vollständige Rückführung obligatorischer Namensschuldverschreibung in 2004 planmäßig erfolgt	75,94 %	0,00 %	−23,02 %	−95,59 %	
Mediastream III	Mai 02	Beteiligung an 5 Filmproduktionen	¹⁾ 292.405	292.712	eingehalten	Vollständige Rückführung obligatorischer Namensschuldverschreibung in 2005 planmäßig erfolgt	66,90 %	18,20 %	−32,41 %	−76,65 %	
Mediastream IV	Jun. 03	Vermarktung der Auswertungsrechte von 3 Filmen	¹⁾ 231.497	231.668	eingehalten	Obligatorische Namensschuldverschreibung nach Umstrukturierung vorzeitig in 2004 vollständig zurückgeführt	54,04 %	70,68 %	−79,15 %	−28,63 %	
Private-Equity-Fonds											
Platinia	Aug. 00	Investition in Anlageprogramme aus dem Bereich Buy-out und Venture Capital	9.469	9.942	eingehalten	keine Fremdfinanzierung	keine Prognose	47,25 %	keine Prognose	1,76 %	
Fondsvertrieb durch die IDEENKAPITAL-Gruppe											
MEGA 4 GbR	Apr. 98	Beteiligung an 4 Grundbesitzgesellschaften	74.720	78.456	eingehalten	plangemäß	48,25 %	11,80 %	−35,16 %	−68,37 %	
Provictor VI (in TUSD)	Sep. 01	Beteiligung an Objektgesellschaft TST/TMW 405 Lexington L.P.	145.450	177.405	geringe Kostenüberschreitung	geringfügig unter Plan wg. zeitl. versetzter Tilgungszahlung	43,00 %	27,00 %	15,40 %	7,78 %	
LWB 3	Jul. 98	3 Wohnanlagen in Leipzig	50.618	73.794	eingehalten	geringfügig über Plan	32,85 %	32,85 %	−70,50 %	−66,43 %	
Okt. 98	DEGEWO 1	Immobilienportfolio Deutschland	17.517	59.770	eingehalten	plangemäß	2,00 %	0,00 %	−208,96 %	−167,97 %	
Jun. 99	DEGEWO 2	Immobilienportfolio Deutschland	10.428	31.411	eingehalten	plangemäß	3,00 %	0,00 %	−208,48 %	−221,20 %	
Mai 99	WBM	Immobilienportfolio Deutschland	36.126	113.494	eingehalten	plangemäß	6,50 %	6,50 %	−198,23 %	−192,03 %	
Aufgelöste Fonds											
Provictor I (in TUSD)	Jan. 97	US-Immobilienportfolio	28.500	44.925	Fonds in 2003 aufgelöst	–	60,50 %	178,69 %	36,30 %	66,48 %	
Okt. 97	Provictor II (in TUSD)	US-Immobilienportfolio	36.750	81.874	Fonds in 2005 aufgelöst	–	60,50 %	142,30 %	43,50 %	38,58 %	
Nov. 98	Provictor III (in TUSD)	US-Immobilienportfolio	83.550	174.505	Fonds in 2005 aufgelöst	–	51,00 %	257,06 %	25,70 %	152,92 %	
Okt. 99	Provictor IV (in TUSD)	US-Immobilienportfolio	194.900	322.018	Fonds in 2008 aufgelöst	–	59,00 %	238,89 %	32,70 %	155,65 %	
Jan. 01	Provictor V (in TUSD)	Beteiligung an Objektgesellschaft 666 Fifth, L.P.	122.300	128.415	Fonds in 2008 aufgelöst	–	51,00 %	440,99 %	20,40 %	375,50 %	
Apr. 96	IAW Washington-Georgetown (in TUSD)	US-Immobilie	11.600	22.180	Fonds in 2006 aufgelöst	–	84,00 %	282,21 %	44,10 %	177,25 %	
Nov. 02	Provictor VII (in TUSD)	Beteiligung an Objektgesellschaft 181 West Madison, L.P.	118.050	315.793	Fonds in 2006 aufgelöst	–	28,00 %	128,06 %	6,70 %	28,29 %	
2002	Seldac 5	Wohn- u. Gewerbeeinheiten, Biomasseheizkraftwerk, Elsterwerda	39.000	40.945	Fonds in 2006 aufgelöst	–	30,0 %	²⁾	−18,75 %	−60,46 %	Ausschüttung Ist per 12/2005; Anteile und Agio wurden in 2007 zurückgekauft

¹⁾ Mediastream II–IV inkl. obligatorischer Namensschuldverschreibung.

²⁾ Ausschüttung des gesamten EK inkl. Agio unter Berücksichtigung der steuerlichen Ergebniszuweisung zzgl. einer zeitanteiligen Verzinsung.

Die in der Leistungsbilanz abgebildeten Fonds sind nicht mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot vergleichbar. Die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse sind daher keine Garantie für die zukünftige Entwicklung dieses Beteiligungsangebots.

Glossar.

Abgeltungsteuer

Ab dem Jahr 2009 geltende Besteuerung von Zinserträgen, Dividenden und Kursgewinnen aus Wertpapieren zu einem einheitlichen Steuersatz in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Abschreibung (lineare)

Gleich bleibender, jährlicher, vom Gesetzgeber vorgegebener prozentualer Betrag, um den sich die Anschaffungskosten eines Gebäudes oder anderer abnutzbarer Gegenstände mindern.

Advisory Committee (Zielfonds)

Siehe Beirat.

Agio

Aufgeld von 5 % des Beteiligungsbetrags, das bei der Ausschüttungsberechnung nicht berücksichtigt wird.

Akquisition

Hier: Immobilienkauf.

Anbieter

IDEENKAPITAL Financial Engineering AG.

Anlageobjekt

Anteile, die die Fondsgesellschaft an dem Zielfonds Hines Pan-European Core Fund erwirbt.

Anschlussfinanzierung

Neufinanzierung oder auch Refinanzierung nach Ablauf aufgenommener Darlehen bei Ablauf der Zinsbindung oder Endfälligkeit.

AO

Gesetz über die Besteuerung bei Auslandsbeziehungen.

AStG

Abgabenordnung.

Ausschüttungsgleiche Erträge

Ausschüttungsgleiche Erträge sind die von einem Investmentvermögen nach Abzug der abziehbaren Werbungskosten nicht zur Ausschüttung verwendeten Erträge aus Zinsen, Dividenden (ab 1. Januar 2009: Kapitalerträge), Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, sonstige Erträge und Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 3, soweit es sich nicht um Wertpapierveräußerungsgeschäfte handelt (ab 1. Januar 2009: § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG), Abs. 2 und 3 des EStG (§ 1 Abs. 3 Satz 3 InvStG).

Auszahlung der Fondsgesellschaft

Auszahlung ist jede Zahlung von Liquiditätsüberschüssen an die Anleger gemäß § 18 Gesellschaftsvertrag.

BaFin

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Beirat (Zielfonds)

Für jeden Zielfonds wird ein Beirat gebildet, dessen Mitglieder aus dem Kreis der Investoren stammen.

Beitrittserklärung (nebst Widerrufsbelehrung)

Vereinbarung, mit der der Anleger der Fondsgesellschaft beitritt.

Beleihungsquote

Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrs- oder Marktwert eines Objekts/Immobilie. Auch Loan-To-Value Ratio (LTV) genannt.

Beteiligungsangebot

Angebot an Anleger, sich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin zu den im Verkaufsprospekt beschriebenen Konditionen an der Fondsgesellschaft zu beteiligen.

Beteiligungsbetrag

Kapitaleinlage, die der Anleger gemäß Beitrittserklärung in die Fondsgesellschaft investiert.

Betriebskosten

Kosten der laufenden Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien der Objektgesellschaften, wie zum Beispiel Reparaturkosten, Grundsteuern und Versicherungsprämien.

BewG

Bewertungsgesetz.

BMF

Bundesministerium der Finanzen.

BMF-Schreiben

Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen.

Bonität

Zahlungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit einer Person oder Gesellschaft.

Bruttomietvertrag

Bei einem Bruttomietvertrag (Gegenteil: Nettomietvertrag) zahlt der Vermieter sämtliche Betriebskosten (zum Beispiel Versicherungen, Grundsteuern, Reparaturen, Instandhaltung). Da die Betriebskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden, wird bei Bruttomietverträgen eine Miete vereinbart, in der die für den Vermieter zu erwartenden Betriebskosten bereits einkalkuliert sind.

BStBl.

Abkürzung für Bundessteuerblatt.

Cashflow

Liquiditätszufluss; Nettozugang an flüssigen Mitteln aus dem Betrieb der Zielfonds und ihrer Objektgesellschaften beziehungsweise der Fondsgesellschaft; der Cashflow der Fondsgesellschaft ergibt sich im Wesentlichen aus den Ausschüttungen der Zielfonds an die Fondsgesellschaft nach Abzug der Kosten der Fondsgesellschaft.

Closing

Abschluss einer Zeichnungsperiode.

Core-Strategie

Anlagestrategie des Zielfonds HECF. Die Anlagestrategie und die Investitionskriterien des Zielfonds HECF sind im Kapitel „Zielfonds“ auf Seite 44 ff. erläutert.

CSSF

Commission de Surveillance du Secteur Financier = luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde.

Datum der Prospektaufstellung

Das Datum der Prospektaufstellung ist der 11. August 2009.

Depotbank

Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S.C.A.

Depotbankvertrag

Die Rechte und Pflichten der Investoren des Zielfonds HECF (unter anderem die Fondsgesellschaft), der Hines-Verwaltungsgesellschaft und der Depotbank sind im Verwaltungsreglement des Hines Master-Fund, im Depotbankvertrag sowie in den Sonderbedingungen des Zielfonds geregelt. Der Depotbankvertrag wird auf Seite 98 erläutert.

Glossar.

Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)

Internationale Verträge, die meist zwischen zwei, aber auch mehreren Staaten abgeschlossen werden. Sie dienen zur Vermeidung beziehungsweise Milderung der Doppelbesteuerung im grenzüberschreitenden Kapitalverkehr.

Due Diligence

Prüfung der Ertrags- und Geschäftslage sowie der Jahresabschlüsse eines Unternehmens bei Aktien- und Anleiheemissionen, bei Kapitalerhöhungen oder Akquisitionen, auch von wesentlichen Grundlagen für den Immobilien-erwerb.

Eigenkapital der Fondsgesellschaft

Summe der von allen Gesellschaftern übernommenen Beteiligungsbeträge ohne Agio.

Emittentin

Emittentin des Beteiligungsangebots ist die „Fondsgesellschaft“ (siehe unten).

ErbStG

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz.

ERISA

Abkürzung für Employee Retirement Income Security Act (deutsch: Betriebsrentengesetz).

EstG

Einkommensteuergesetz.

EURIBOR

European Interbank Offered Rate = Zinssatz für Termingelder in Euro, die zwischen Banken gehandelt werden.

FCP

Fonds commun de placement = Spezialfonds nach luxemburgischem Spezialfondsgesetz, der in der juristischen Form des FCP durch eine Verwaltungsgesellschaft verwaltet wird. Er kann als Umbrella-Fonds mit mehreren Teilfonds und/oder verschiedenen Anteilsklassen gegründet werden.

Festverzinsliche Wertpapiere

Verzinsliche Anleihen zu einem festen Zinssatz, die von Unternehmen oder Institutionen (Bund, Länder usw.) herausgegeben werden.

Finanz- und Investitionsplan

Er besteht aus zwei Teilen: „Mittelherkunft“ = die Herkunft der für die geplante Investition erforderlichen Mittel (Gesellschaftskapital, Agio), „Mittelverwendung“ = Verwendung dieser Mittel für die Durchführung der Investition (Seite 60 ff., Finanz- und Investitionsplan).

FIS

Loi relative aux fonds d'investissement spécialisés = am 13. Februar 2007 in Kraft getretenes neues Spezialfondsgesetz, um die Rahmenbedingungen für die Auflage von Spezialfonds in Luxemburg wettbewerbsfähiger zu gestalten.

Fondsgesellschaft

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG, eine deutsche Kommanditgesellschaft, an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Kommanditeinlage über die Treuhandgesellschaft als Treugeber beteiligt sind.

Fremdkapital

Darlehensweise beschaffte Mittel zur Finanzierung eines Immobilienerwerbs.

Gesamtergebnis

Das Gesamtergebnis umfasst alle Zahlungen (jährliche Auszahlungen, Veräußerungserlöse, Liquidationserlös), die der Anleger aufgrund seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft über die gesamte Laufzeit seiner Beteiligung erhält.

Geschäftsführende Kommanditistin

IK FE Fonds Management GmbH.

Gesellschaftsvertrag

Vertrag, an den alle Gesellschafter einer Gesellschaft gebunden sind und nach dem sich die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter im Innenverhältnis richten.

GewStG

Gewerbesteuergesetz.

Haftsumme

Betrag, mit dem ein Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist und der die Haftung dieses Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt.

HECF

Hines Pan-European Core Fund, der Zielfonds, in den die Fondsgesellschaft investiert. Es handelt sich um einen Zielfonds des Hines Master-Fund.

Hines-Gesellschaften

Hierzu zählen 100-prozentige Tochtergesellschaften der Hines International Real Estate Holdings L.P. oder andere mit der Hines-Gruppe verbundene Gesellschaften, die sich an den Zielfonds des Hines Master-Fund beteiligen.

Hines Master-Fund

Hines Real Estate Master FCP-FIS = Umbrella-Fonds, konzipiert nach luxemburgischem Gesetz für Spezialfonds.

Hines-Personen

Jeffrey C. Hines und/oder Gerald D. Hines sowie deren Geschwister, die Ehegatten, Kinder und Enkel des vorgenannten Personenkreises, alle gegenwärtigen und ehemaligen Angestellten der Hines Interests Limited Partnership.

Hines-Verwaltungsgesellschaft

Hines Master Fund Management Company S.à.r.l. Sie verwaltet den Hines Master-Fund und ist verantwortlich für die Umsetzung der Anlageziele sowie der Anlagestrategie der beiden Zielfonds.

HVPI = harmonisierter Verbraucherpreisindex

Verbraucherpreisindizes messen für die jeweilige Berichtsperiode die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen gegenüber dem Basisjahr, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden.

Hybride Finanzierung

Als „hybrid“ werden die Finanzierungsinstrumente bezeichnet, mit denen nicht „reine“ Eigen- oder „reine“ Fremdkapitalansprüche verbunden sind. Es sind Mischformen. Hybride Finanzierung ist die Finanzierung mithilfe derartiger Instrumente.

IFRS

International Financial Reporting Standards.

Immobilienportfolio

Zusammensetzung des Immobilienvermögens (Seite 46 ff.).

Indexieren

Kopplung der Entwicklung eines Entgelts an eine Vergleichsgröße, zum Beispiel Kopplung der Entwicklung von Mietentgelten an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten.

Inflation

Wertverluste der Kaufkraft einer Währung.

Initiator

Siehe Anbieter.

Investitionsausschuss (Zielfonds)

Die Hines-Verwaltungsgesellschaft hat für den Zielfonds HECF einen Investitionsausschuss benannt. Dieser besteht derzeit aus vier Personen. Die Hines-

Glossar.

Verwaltungsgesellschaft kann die Mitglieder des Investitionsausschusses nach freiem Ermessen austauschen und/oder die Anzahl der Mitglieder verändern. Das Board of Directors muss den Investitionsausschuss vor einer Entscheidung über den An- oder Verkauf von Immobilien konsultieren.

Investitionskriterien

Vorgaben des Gesellschaftsvertrags des Zielfonds für Immobilieninvestitionen.

Investitionsplan

Übersicht über die Verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

Investitionsvolumen

Summe aller Investitionen der Fondsgesellschaft inklusive aller dafür erforderlichen Kosten gemäß Finanz- und Investitionsplan.

Investment Grade

Positives Bonitätsrating eines Unternehmens.

InvG

Investmentgesetz.

InvStG

Investmentsteuergesetz.

Kapitalanlage

Langfristig geplante Verwendung von Geld (Kapital) zur Erzielung eines Ertrags und/oder eines Wertzuwachses oder zur Substanzerhaltung.

Kapitalerhöhung

Erhöhung des Eigenkapitals einer Gesellschaft; hier: Erhöhung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Anleger.

Kapitalrückzahlung

Rückzahlung der von einem Gesellschafter geleisteten Kapitaleinlage; zur Kapitalrückzahlung kommt es, wenn die Auszahlungen an einen Anleger dessen Gewinnanteil für das betreffende Geschäftsjahr übersteigen.

Kommanditeinlage

Betrag, der beim Erwerber einer Kommanditbeteiligung in die Gesellschaft einzuzahlen ist (siehe Beteiligungsbetrag).

Komplementärin

IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH.

Leerstand

Nicht vermietete Mietflächen eines Gebäudes, gegebenenfalls unter Einbeziehung etwaiger zur Untervermietung angebotener Flächen.

Leerstandsrate

Verhältnis der unvermieteten Mietflächen eines Gebäudes zu den gesamten Mietflächen eines Gebäudes beziehungsweise Verhältnis unvermieteter Mietflächen in einem bestimmten Bezirk zu den gesamten Mietflächen in diesem Bezirk.

Leitwährung

Währung, an der sich andere Länder bei ihren geld-, wechsellkurs- und währungspolitischen Entscheidungen ausrichten.

LIBOR

London Interbank Offered Rate = Zinssatz, zu dem am Londoner Bankenplatz ansässige Banken bereit sind, am Geldmarkt untereinander Geld zu entleihen oder zu verleihen.

Liquidation

Beendigung der laufenden Geschäfte, Einziehung der Forderungen, Umsetzung des übrigen Vermögens in Geld und Befriedigung der Gläubiger einer aufgelösten Gesellschaft.

Liquiditätsreserve

Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben.

Marktmietzins

Ortsübliche Miete, die bei Neuvermietungen für vergleichbare Objekte erzielbar ist.

Mindestbeteiligung

Gesellschaftsvertraglich geregelter Mindestbetrag der vom Anleger zu leistenden Kapitaleinlage.

Net Asset Value

Nettovermögenswert.

Nettomietvertrag

Bei einem Nettomietvertrag (Gegenteil: Bruttomietvertrag) zahlt der Mieter die vereinbarte Nettomiete und trägt darüber hinaus sämtliche Betriebskosten einschließlich Grundsteuern und Versicherungen sowie oftmals auch Reparaturen und Instandhaltung.

Objektgesellschaft

Der Zielfonds hält die Immobilien über einzelne Objektgesellschaften, die steuerlich transparente Personengesellschaften sind.

Off-Market-Angebot

Die Immobilie wird nicht über ein gegebenenfalls preistreibendes Bieterverfahren angeboten und richtet sich an einen ausgewählten Kreis potenzieller Käufer.

p. a.

Abkürzung für pro anno (pro Jahr).

Progressionsvorbehalt

Bei Steuerfreiheit unter Progressionsvorbehalt sind die in Deutschland gemäß einem Doppelbesteuerungsabkommen steuerbefreiten Auslandseinkünfte für die in Deutschland zu versteuernden Einkünfte des Anlegers ausschließlich bei der Berechnung des Steuersatzes zu berücksichtigen (Seite 100 ff., Progressionsvorbehalt).

Sonderbedingungen des Zielfonds HECF

Die Rechte und Pflichten der Investoren des Zielfonds HECF (unter anderem die Fondsgesellschaft), der Hines-Verwaltungsgesellschaft und der Depotbank sind im Verwaltungsreglement des Hines Master-Fund, im Depotbankvertrag sowie in den Sonderbedingungen des Zielfonds geregelt. Die Rechte und Pflichten, die sich für die Fondsgesellschaft aus dem Verwaltungsreglement des Hines Master-Fund und den Sonderbedingungen des Zielfonds HECF ergeben, sind in den Abschnitten „Beteiligung am Zielfonds Hines Pan-European Core Fund (HECF)“ auf Seite 88 ff. dargestellt.

Specified German Investors

Deutsche Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen, die dem Versicherungsaufsichtsgesetz unterliegen. Sie halten ihre Beteiligung im Deckungsstock und haben die Hines-Verwaltungsgesellschaft darüber informiert.

Standardisierte Arbeitslosenquote

Prozentualer Anteil der Arbeitslosen an den zivilen Erwerbspersonen (einschließlich nicht kasernierter Militärangehöriger).

Steuerpflichtige Einkünfte

Zu versteuern ist der jeweilige Anteil des Kommanditisten am steuerlichen Ergebnis der Fondsgesellschaft, nicht der jährliche Auszahlungsbetrag.

Sub-Fund

Teilfonds eines Umbrella-Fonds, der eine eigenständige Vermögensmasse darstellt.

Glossar.

Subsidiarität

Nach diesem Prinzip sind bei einer staatlich zu lösenden Aufgabe zuerst und im Zweifel die untergeordneten, lokalen Glieder wie Stadt, Gemeinde oder Kommune für die Umsetzung zuständig, während übergeordnete Glieder zurücktreten.

Thesaurierung

Nichtausschüttung von Gewinnen.

Treugeber

Anleger, der mittelbar über die Treuhandkommanditistin in die Fondsgesellschaft investiert.

Treuhandkommanditistin

IK Property Treuhand GmbH.

Variabler Zinssatz

Zinssatz, dessen Bemessungsgrundlage die Refinanzierungskosten der darlehensgebenden Bank zuzüglich einer zu vereinbarenden Marge sind (in Basispunkten [bp] angegeben; 100 bp entsprechen 1 %).

Veräußerungserlös

Erlös aus dem Verkauf von Immobilien oder Gesellschaftsbeteiligungen.

Verlängerungsoption

Recht einer Vertragspartei (zum Beispiel eines Mieters oder Darlehensnehmers), die Vertragslaufzeit durch einseitige Erklärung um einen bestimmten Zeitraum zu verlängern.

Vermietungskosten

Umbau-, Renovierungs- und sonstige Kosten sowie Maklerprovisionen, die nach Auslaufen eines Mietvertrags für die Anschluss- oder Neuvermietung anfallen.

VermVerkProspV

Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung.

Verwaltungsreglement des Hines Master-Fund

Die Rechte und Pflichten der Investoren des Zielfonds HECF (unter anderem die Fondsgesellschaft), der Hines-Verwaltungsgesellschaft und der Depotbank sind im Verwaltungsreglement des Hines Master-Fund, im Depotbankvertrag sowie in den Sonderbedingungen des Zielfonds geregelt. Die Rechte und Pflichten, die sich für die Fondsgesellschaft aus dem Verwaltungsreglement des Hines Master-Fund und den Sonderbedingungen des Zielfonds HECF ergeben, sind in den Abschnitten „Beteiligung am Zielfonds Hines Pan-European Core Fund (HECF)“ auf Seite 88 ff. dargestellt.

Volatilität

Die Volatilität zeigt die Schwankungsintensität des Preises eines Basiswertes innerhalb eines bestimmten Zeitraums.

Wechselkursentwicklung

Entwicklung des Kurses einer Währung gegenüber einer anderen Währung.

Zielfonds

Hines Pan-European Core Fund (HECF). Die Fondsgesellschaft erwirbt Anteile an dem Zielfonds.

Zinsfestschreibung

Vereinbarung, durch die der für ein Darlehen zu entrichtende Zins in bestimmter Höhe für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit, der zur Finanzierung bis zur Ablösung durch einen langfristigen Kredit gegeben wird.

Gesellschaftsvertrag.

Kommanditgesellschaftsvertrag der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Firma, Sitz	139
§ 2	Gegenstand des Unternehmens	139
§ 3	Dauer der Fondsgesellschaft, Geschäftsjahr	139
§ 4	Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen	139
§ 5	Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten	140
§ 6	Rechtsstellung der Treugeber	141
§ 7	Wechsel von der Treugeberstellung in die Kommanditistenstellung	142
§ 8	Wechsel von der Kommanditistenstellung in die Treugeberstellung	142
§ 9	Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Vergütung und Ergebnisbeteiligung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin, Wettbewerbsverbot, Haftung	142
§ 10	Zustimmungsbedürftige und nicht zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte	142
§ 11	Kontrollrechte der Kommanditisten, Auskunftsrechte	143
§ 12	Treuhandkommanditistin, Vergütung der Treuhandkommanditistin	143
§ 13	Gesellschafterbeschlüsse	144
§ 14	Gesellschafterversammlungen, schriftliche Beschlussfassung	144
§ 15	Gesellschafterkonten	145
§ 16	Bücher, Jahresabschluss, Geschäftsbericht	145
§ 17	Zuweisung von Gewinnen und Verlusten	145
§ 18	Auszahlungen, Sonderauszahlungen (Entnahmen)	146
§ 19	Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Kommanditbeteiligungen	146
§ 20	Tod eines Kommanditisten	147
§ 21	Kündigung, Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft	147
§ 22	Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung	148
§ 23	Auflösung der Fondsgesellschaft, Abwicklung	148
§ 24	Anlegerregister, personenbezogene Daten	149
§ 25	Mitteilungspflichten der Gesellschafter gegenüber der Fondsgesellschaft, steuerliche Angaben	149
§ 26	Zusicherungen der Treugeber/Kommanditisten	149
§ 27	Kosten	149
§ 28	Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren	149
§ 29	Schlussbestimmungen	150
	Anhang A: Finanz- und Investitionsplan	150

Gesellschaftsvertrag.

§ 1 Firma, Sitz

1. Die Firma der Fondsgesellschaft lautet: IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft).
2. Sitz der Fondsgesellschaft ist Düsseldorf.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und das Halten von Anteilen an dem Hines Pan-European Core Fund, bei dem es sich um einen so genannten „Sub-Fund“ der Hines Real Estate Master FCP-FIS handelt, bis zur Beendigung des Investments. Der Hines Pan-European Core Fund wird nachfolgend als „Zielfonds“ der Fondsgesellschaft bezeichnet.

Die Geschäftsführende Kommanditistin (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2) ist ermächtigt,

- sofern und soweit bestehende Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft von dem Zielfonds dauerhaft nicht abgerufen werden sollten, den nicht abgerufenen Betrag in eine zusätzliche Immobilieninvestition der Fondsgesellschaft zu investieren (§ 4 Abs. 11 i.V.m. § 4 Abs. 13)
 - sowie einen Teil der Bargelderlöse, die die Fondsgesellschaft aus der Beteiligung an dem Zielfonds erhält, nach Maßgabe von § 4 Abs. 12 i.V.m. § 4 Abs. 13 zu reinvestieren.
2. Die Fondsgesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Maßnahmen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesen Zweck fördern.
 3. Die Fondsgesellschaft betreibt keine Geschäfte, die der staatlichen Genehmigung bedürfen, insbesondere keine Geschäfte, die § 1 KWG oder § 34c GewO unterfallen.

§ 3 Dauer der Fondsgesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Dauer der Fondsgesellschaft ist unbestimmt.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 4 Gesellschaftskapital, Gesellschafter, Kapitalanteile, Übertragungsbeschränkungen, Mittelverwendung für Zielfonds und etwaige andere Immobilieninvestitionen

1. Gründungsgesellschafterin und persönlich haftende Gesellschafterin ist die IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin) mit Sitz in Düsseldorf ohne Kapitaleinlage. Die Komplementärin erhält die in § 9 vorgesehene Vergütung.
2. Gründungsgesellschafterin und Geschäftsführende Kommanditistin ist die IK FE Fonds Management GmbH („Geschäftsführende Kommanditistin“) mit Sitz in Düsseldorf mit einer Kommanditeinlage von 1.000 EUR.
3. Gründungsgesellschafterin und Treuhandkommanditistin ist die IK Property Treuhand GmbH („Treuhandkommanditistin“) mit Sitz in Düsseldorf mit einer anfänglichen Kommanditeinlage von 1.000 EUR. Diese anfängliche Kommanditeinlage von 1.000 EUR hält die Treuhandkommanditistin auf eigene Rechnung („Eigenbeteiligung“). Die Treuhandkommanditistin ist, sobald sie treuhänderisch für Anleger eine Kommanditbeteiligung übernommen hat, berechtigt, ihre Eigenbeteiligung zum Preis von 1.000 EUR an die Geschäftsführende Kommanditistin zu veräußern.
4. Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, umfasst der Begriff „Gesellschafter“ in diesem Gesellschaftsvertrag neben der Komplementärin sowohl die Direktkommanditisten (einschließlich der Treuhandkommanditistin und der Geschäftsführenden Kommanditistin) als auch die mittelbar über die Treuhandkommanditistin beitretenden Personen (Treugeber der Treuhandkommanditistin).

Der Begriff „Anleger“ umfasst die Treugeber der Treuhandkommanditistin sowie die Direktkommanditisten mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin und der Geschäftsführenden Kommanditistin.

Der Begriff „Kommanditisten“ umfasst auch die Treuhandkommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist.

5. Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft durch Erhöhung der Kapitaleinlage von Kommanditisten (insbesondere der Treuhandkommanditistin) schrittweise zu erhöhen.

Im Finanz- und Investitionsplan ist ein Zielkapital der Fondsgesellschaft von 57,5 Mio. EUR als Gesellschaftskapital kalkuliert, von dem die Fondsgesellschaft 50,0 Mio. EUR in den Zielfonds investieren soll. Die Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds über einen Betrag von 50,0 Mio. EUR hinaus bedarf der Annahme einer zusätzlichen Zeichnungsvereinbarung für den Zielfonds durch die Hines Master Fund Management Company S.à.r.l.

Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft kann gegebenenfalls höher oder niedriger sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Zielkapital von 57,5 Mio. EUR. Die Komplementärin ist zu einer Erhöhung des Gesellschaftskapitals auf bis zu 140 Mio. EUR und zur Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds in Höhe von bis zu 125 Mio. EUR ermächtigt und bevollmächtigt, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

6. Eine Erhöhung des Gesellschaftskapitals über den Betrag von 140,0 Mio. EUR hinaus sowie eine Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds über den Betrag von 125 Mio. EUR hinaus bedürfen, wie auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit diesem Inhalt, eines Beschlusses der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % aller Stimmen (§ 13 Abs. 6). Wird eine Kapitalerhöhung der Fondsgesellschaft mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen, so ist dies nicht mit einer Nachschusspflicht des einzelnen Gesellschafters verbunden (keine Pflicht zur Teilnahme an einer Kapitalerhöhung).

7. Der „Kapitalanteil“ eines Kommanditisten (nachfolgend auch als Kommanditanteil bezeichnet) entspricht seiner eingezahlten Kapitaleinlage (ohne Agio) im Sinne von § 15 Abs. 1. Nach Volleinzahlung der Kapitaleinlage ist der Kapitalanteil fest.

8. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten einzutragende Haftsumme beträgt 10 % der jeweiligen Kommanditeinlage (ohne Agio).

9. Grundsätzlich können nur einzelne, in Deutschland ansässige natürliche Personen der Fondsgesellschaft als Treugeber/Kommanditisten beitreten. In Einzelfällen können mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin auch außerhalb Deutschlands ansässige natürliche Personen der Fondsgesellschaft als Treugeber/Kommanditisten beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Fondsgesellschaft führt und dies nicht eine Vertragsverletzung der IDEENKAPITAL AG oder der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten darstellt. In keinem Fall können jedoch Staatsbürger der USA, in den USA ansässige Personen, juristische Personen, Personenhandelsgesellschaften und BGB-Gesellschaften aufgenommen werden.

10. Die Fondsgesellschaft hat Anteile an dem Zielfonds erworben und sich in der entsprechenden Zeichnungsvereinbarung verbindlich verpflichtet, 50,0 Mio. EUR in den Zielfonds HECF zu investieren. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt jedoch, abhängig vom Platzierungserfolg der Fondsgesellschaft und von der Zustimmung der Hines Master Fund Management Company S.à.r.l. zu einer Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds darüber hinaus weitere Mittel in den Zielfonds zu investieren (insgesamt maximal 125,0 Mio. EUR).

Die Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds soll insbesondere auch durch Aufnahme von Zwischenfinanzierungsdarlehen finanziert werden. Die Kapitaleinzahlungen der beitretenden Anleger werden zur Ablösung dieser Zwischenfinanzierung verwendet sowie zur Erfüllung der vertraglichen, gesetzlichen oder sonstigen Verpflichtungen der Fondsgesellschaft und zur Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Neben der zum jeweiligen Zeitpunkt bestehenden Einlageverpflichtung der Fondsgesellschaft bestehen auch Einlageverpflichtungen anderer Investoren bei dem Zielfonds. Sobald der Zielfonds für eine Investition oder sonstige zulässige Maßnahmen Eigenkapital benötigt, wird er das hierfür benötigte

Gesellschaftsvertrag.

Eigenkapital von den Investoren (unter anderem von der Fondsgesellschaft), die eine entsprechende Einlageverpflichtung abgegeben haben, abrufen (Kapitalabruf). Wird von dem Zielfonds zunächst nicht der Gesamtbetrag aller bestehenden Einlageverpflichtungen benötigt, so wird das benötigte Eigenkapital von den Investoren grundsätzlich im Verhältnis ihrer zu diesem Zeitpunkt bestehenden Einlageverpflichtungen abgerufen. Vom Grundsatz des Kapitalabrufs im Verhältnis der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Einlageverpflichtungen wird gegebenenfalls durch den Zielfonds abgewichen, zum Beispiel um steuerrechtliche oder aufsichtsrechtliche Bestimmungen betreffend den Zielfonds zu erfüllen.

Die Fondsgesellschaft ist bei jedem Kapitalabruf durch den Zielfonds verpflichtet, ihren Anteil an dem Zielfonds entsprechend zu erhöhen, nicht jedoch über den Betrag ihrer zum jeweiligen Zeitpunkt bestehenden Einlageverpflichtung hinaus.

Soweit ein Kapitalabruf nicht in Höhe der gesamten Einlageverpflichtung erfolgt, müssen die jeweils verbleibenden liquiden Barmittel der Fondsgesellschaft zwischenzeitlich angelegt werden. Die geleisteten Einlagen der Gesellschafter in die Fondsgesellschaft werden daher so lange verzinslich auf dem Euro-Geldmarktkonto der Fondsgesellschaft zum jeweils geltenden variablen Zinssatz beziehungsweise dem Wertpapierdepot mit Euro-Geldmarktfonds angelegt, bis diese Mittel schrittweise von dem Zielfonds für Neuinvestitionen und sonstige zulässige Maßnahmen abgerufen werden oder anderweitig für den Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung an dem Zielfonds ist die Geschäftsführende Kommanditistin im Rahmen ihrer gemäß §§ 9 und 10 bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse zu folgenden Maßnahmen und Rechtsgeschäften ermächtigt, ohne dass es hierfür der Zustimmung der Gesellschafter bedarf:

(a) Abschluss von rechtsverbindlichen Zeichnungsvereinbarungen (Subscription Agreements) der Fondsgesellschaft mit dem Zielfonds. Die Fondsgesellschaft wird höhere Einlageverpflichtungen als 50,0 Mio. EUR für den Zielfonds HECE nur eingehen, soweit die entsprechenden Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft gegenüber dem Zielfonds nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin betragsmäßig aus den zum Zeitpunkt der Abgabe der jeweiligen Erhöhungsmitteilung eingezahlten Kapitaleinlagen der Gesellschafter in die Fondsgesellschaft zuzüglich einer etwaigen Darlehensaufnahme erfüllt werden können. Bei ihrer Beurteilung wird die Geschäftsführende Kommanditistin die rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Verpflichtungen der Fondsgesellschaft (insbesondere die Belastungen durch eine bestehende oder geplante Darlehensaufnahme) und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve berücksichtigt.

(b) Abruf von Mitteln aus dem Euro-Geldmarktkonto/dem Wertpapierdepot mit Euro-Geldmarktfonds der Fondsgesellschaft, sobald und soweit diese Mittel nach erfolgter Einlageverpflichtung gemäß vorstehendem § 4 Abs. 10 lit. (a) schrittweise von dem Zielfonds abgerufen werden oder nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin anderweitig für den Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft und/oder die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden.

11. Besonderheiten gelten, sofern und soweit bestehende Einlageverpflichtungen der Fondsgesellschaft von dem Zielfonds dauerhaft nicht abgerufen werden sollten:

In diesem Fall ist die Geschäftsführende Kommanditistin im Rahmen ihrer gemäß §§ 9 und 10 bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse zu den nachfolgenden Maßnahmen und Rechtsgeschäften ermächtigt, ohne dass es hierfür der Zustimmung der Gesellschafter bedarf. Sie kann den nicht abgerufenen Betrag, soweit er nicht anderweitig für den Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft verwendet wird, ganz oder zum Teil

(a) bis zum 31. Dezember 2013 (Investitionszeitraum) in eine zusätzliche Immobilieninvestition ihrer Wahl investieren, die den Anlagekriterien in § 4 Abs. 13 entspricht;

(b) an die Gesellschafter als Sonderauszahlung (§ 18 Abs. 2) auszuzahlen.

12. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist im Rahmen ihrer gemäß §§ 9 und 10 bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse ermächtigt, Barmittel, die die Fondsgesellschaft von dem Zielfonds aus der Veräußerung von Immobilieninvestitionen durch den Zielfonds (oder deren Objekt- und Zwischengesellschaften) ausgeschüttet erhält, bis zum 31. Dezember 2013 (Investitionszeitraum) in zusätzliche Immobilieninvestitionen ihrer Wahl zu reinvestieren, die den Anlagekriterien in § 4 Abs. 13 entsprechen. Die Fondsgesellschaft wird die vorgenannten Barmittel, die sie von dem Zielfonds aus der Veräußerung von Immobilieninvestitionen ausgeschüttet erhält, jedoch nach Möglichkeit zumindest zu einem Teil an die Gesellschafter auszahlen, der für die Begleichung von gegebenenfalls anfallenden Einkommensteuerzahlungen ausreicht.

13. Sofern neben dem Zielfonds in andere Immobilien investiert wird, müssen diese zusätzlichen Immobilieninvestitionen folgenden Anlagekriterien entsprechen:

(a) Die zusätzlichen Immobilieninvestitionen dürfen nur in institutionelle Investmentfonds erfolgen, die in europäische Immobilien (einschließlich Russland) der Immobilienklasse „Core“ investieren.

(b) Die zusätzlichen Immobilieninvestitionen sollen, im Vergleich zur Besteuerung infolge der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds, zu keiner grundlegend abweichenden Besteuerung der Gesellschafter führen (zum Beispiel keine Umqualifizierung von Einkünften).

§ 5 Erhöhung des Gesellschaftskapitals, Haftung der Kommanditisten

1. Im Rahmen der Platzierung des Gesellschaftskapitals gemäß § 4 Abs. 5 und im Fall etwaiger Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. 6 wird die Geschäftsführende Kommanditistin von der Fondsgesellschaft ermächtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter die Kapitaleinlage von Kommanditisten (insbesondere der Treuhandkommanditistin) zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. Die Treuhandkommanditistin wird von der Fondsgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und bevollmächtigt, mit Treugebern entsprechende Aufnahmeverträge (Beitritts-erklärungen) mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen und etwaige Widerrufe nach § 355 BGB mit Wirkung für den Treuhandkommanditisten und die Fondsgesellschaft sowie deren Gesellschafter entgegenzunehmen.

2. Die Anleger zeichnen eine Einlage, die aus einer Kapitaleinlage und einem Agio in Höhe von 5 % der Kapitaleinlage besteht. Die Kapitaleinlage eines Kommanditisten wird nachfolgend auch als „Kommanditeinlage“ bezeichnet.

3. Eingezahlte Beträge werden zunächst auf das Agio, dann auf die Haftsumme und dann auf den Rest der Kapitaleinlage angerechnet. Sämtliche Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Beitrittsklärung angegebene Bankkonto. Die Kapitaleinlage muss mindestens 10.000 EUR betragen und durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes bestimmt ist.

4. Die Anleger können sich durch ihren Beitritt zunächst nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligen; der jeweilige Beitritt wird wirksam, sobald die vom Anleger unterschriebene Beitrittsklärung von der Treuhandkommanditistin gemäß § 1 Abs. 2 des Treuhandvertrags angenommen wurde. Danach besteht die Möglichkeit des Wechsels von der Treugeberstellung in eine Kommanditistenstellung nach Maßgabe von § 7.

5. Die Anleger sind zur Leistung der Kapitaleinlage zuzüglich des Agios in Höhe von 5 % auf die Kapitaleinlage gemäß den Bedingungen der Beitrittsklärung durch Einzahlung auf das dort angegebene Konto der Fondsgesellschaft verpflichtet. Die Kapitaleinlage (zuzüglich Agio) ist in der Währung Euro zu leisten.

Die Treuhandkommanditistin hat Kapitaleinlagen nebst Agio jedoch nur insoweit zu leisten, als die Treugeber ihr die dafür erforderlichen Mittel zur

Gesellschaftsvertrag.

Verfügung gestellt haben. Die Treuhandkommanditistin ist gegenüber der Fondsgesellschaft berechtigt, ihre Einlageverpflichtung zu erfüllen, indem sie ihre Zahlungsansprüche gegen die Treugeber an Erfüllung statt an die Fondsgesellschaft abtritt. Die Treuhandkommanditistin ist beauftragt, die Ansprüche gegen Anleger auf Zahlung rückständiger Einlagen nebst Agio im eigenen Namen für Rechnung der Fondsgesellschaft geltend zu machen und einzuziehen.

6. Erbringt ein Kommanditist seine Kommanditeinlage (nebst 5 % Agio) nicht fristgerecht gemäß § 5 Abs. 5, so ist die Geschäftsführende Kommanditistin in Vertretung der übrigen Gesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt und bevollmächtigt, nach fristloser schriftlicher Mahnung unter Ausschluss- beziehungsweise Herabsetzungsandrohung den betreffenden Kommanditisten durch schriftliche Erklärung fristlos aus der Fondsgesellschaft auszuschließen oder die Kommanditeinlage auf einen eventuell bereits geleisteten Teilbetrag herabzusetzen, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Der Ausschluss beziehungsweise die Herabsetzung wird drei Werktage nach Absendung der schriftlichen Erklärung der Geschäftsführenden Kommanditistin (maßgeblich: Datum des Poststempels) an die der Fondsgesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des betroffenen Gesellschafters wirksam. Sämtliche Kosten und Aufwendungen der Fondsgesellschaft für den Ausschluss oder die Herabsetzung trägt der säumige Kommanditist.

Von einem nach dieser Vorschrift ganz ausgeschlossenen Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft als pauschalierten Schadenersatz einen Betrag in Höhe von 1.000 EUR oder einen durch die Fondsgesellschaft nachgewiesenen höheren Schaden verlangen. Dem Kommanditisten bleibt es vorbehalten, der Fondsgesellschaft einen geringeren Schaden nachzuweisen.

Im Fall der Herabsetzung soll die verbleibende Kommanditeinlage regelmäßig mindestens 10.000 EUR betragen und ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein. Im Fall der Herabsetzung der Kommanditeinlage wird anschließend die im Handelsregister eingetragene Haftsumme entsprechend herabgesetzt.

Ein in Verzug befindlicher Gesellschafter hat auf die verspätete Einzahlung oder sonstige offene Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsgesellschaft Zinsen seit Fälligkeit in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB an die Fondsgesellschaft zu zahlen. Der Geschäftsführenden Kommanditistin steht es frei, einen darüber hinausgehenden Verzugsschaden geltend zu machen. Im Fall der Herabsetzung der Kommanditeinlage werden bereits geleistete Verzugszinsen nicht zurückerstattet. Die Erhebung von Verzugszinsen und pauschaliertem Schadenersatz steht im pflichtgemäßen Ermessen der Geschäftsführenden Kommanditistin.

Im Fall des Ausschlusses des Kommanditisten werden dem säumigen Kommanditisten bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der im Zusammenhang mit seiner Beteiligung entstandenen Kosten und etwaiger weiterer Gegenforderungen innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Erklärung über den Ausschluss zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem säumigen Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis und den Auszahlungen der Fondsgesellschaft teil. Wird die Kapitaleinlage eines Treugebers herabgesetzt, so erfolgt eine entsprechende anteilige Herabsetzung der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin.

7. Im Verhältnis zu den Gläubigern der Fondsgesellschaft haftet der Kommanditist nach Eintragung in das Handelsregister summenmäßig beschränkt nach Maßgabe seiner Haftsumme. Die Haftung ist ausgeschlossen, soweit die Kommanditeinlage in Höhe der Haftsumme geleistet ist und die Kommanditeinlage nicht durch Entnahmen oder Rückzahlungen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist. Soweit von der Gesellschaft vorgenommene Auszahlungen Entnahmen oder Rückzahlungen gemäß § 172 Abs. 4 HGB darstellen und durch diese Entnahmen oder Rückzahlungen die Kommanditeinlage eines Gesellschafters unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird, lebt die Haftung in diesem Umfang wieder auf.

8. Die Kommanditisten übernehmen über die Verpflichtung gegenüber der Fondsgesellschaft zur Leistung der gesamten Kommanditeinlage nebst 5 % Agio (§ 5 Abs. 5) und die Verpflichtungen aus diesem Vertrag hinaus weder

gegenüber der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern noch gegenüber Dritten weitere vertragliche Zahlungsverpflichtungen oder Haftungen. Dies gilt auch für den Fall der Liquidation. Die Haftung der Kommanditisten gemäß den gesetzlichen Regelungen in §§ 171 ff. HGB und gemäß den §§ 30, 31 GmbHG in direkter oder entsprechender Anwendung bleibt von der vorstehenden Regelung unberührt.

9. Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht beschlossen werden; eine Nachschusspflicht kann gegen den Willen des einzelnen Kommanditisten oder Treugebers auch durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.

§ 6 Rechtsstellung der Treugeber

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin an der geplanten Kapitalerhöhung zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänderin für fremde Rechnung teilnimmt und ihren Gesellschaftsanteil für die Treugeber halten wird.

Dieses Treuhandverhältnis ist in dem beigefügten Treuhandvertrag geregelt, den die Treuhandkommanditistin mit jedem Treugeber abschließt. Die Gesellschafter haben diesen Treuhandvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Im Innenverhältnis der Gesellschafter gelten die Treugeber als Kommanditisten und damit als Gesellschafter. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung der Gesellschafterrechte, insbesondere Stimmrechte und Entnahmerechte (Rechte auf Auszahlungen), sowie für die Ausübung von Rückgaberechten und die Beteiligung an diesbezüglichen Rückgabeerlösen. Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen teilnehmen und kraft der ihnen von der Treuhandkommanditistin erteilten Vollmacht das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten kraft Gesetzes und nach diesem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte ausüben können.

3. Die Treuhandkommanditistin darf über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung nur auf schriftliche Weisung oder mit schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Treugebers verfügen, sofern in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist.

4. Jeder Treugeber, der als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen werden will, hat der Treuhandkommanditistin unverzüglich eine über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen, die die Treuhandkommanditistin zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist. Eine entsprechende Verpflichtung trifft den Treugeber im Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses. Die mit der Vollmachtserteilung und Eintragung in das Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber. Gemäß den Bestimmungen des Treuhandvertrags hat die Treuhandkommanditistin für den Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Treuhandvertrags aufschiebend bedingt die treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung in Höhe des Beteiligungsbetrags, den der Treugeber zum Zeitpunkt der Beendigung des Treuhandverhältnisses am Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin hält, an den Treugeber abgetreten.

5. Soweit in diesem Vertrag im Zusammenhang mit der Beteiligung von Treugebern der Begriff „Kapitaleinlage“ oder „Kapitalanteil“ eines Treugebers verwendet wird, ist damit derjenige Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin gemeint, den die Treuhandkommanditistin für den betreffenden Treugeber treuhänderisch hält.

Gesellschaftsvertrag.

§ 7 Wechsel von der Treugeberstellung in die Kommanditistenstellung

Jeder Treugeber kann jederzeit schriftlich die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist im Handelsregister verlangen. Die Fondsgesellschaft hat diesem Verlangen zu entsprechen, wenn der jeweilige Treugeber der Treuhandkommanditistin eine den Erfordernissen des § 6 Abs. 4 entsprechende Handelsregistervollmacht erteilt hat. Das Treuhandverhältnis endet und die Kommanditbeteiligung beginnt dann zeitgleich mit dem Tag, an dem der ehemalige Treugeber als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird. Im Übrigen erfolgt der Wechsel von der Treugeberstellung in die Kommanditistenstellung nach Maßgabe des Treuhandvertrags. Der in eine Kommanditistenstellung wechselnde Treugeber trägt die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Handelsregisteränderungen, die durch den Wechsel des Treugebers in die Stellung eines Direktkommanditisten begründet werden und die hiermit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen der Gesellschaft.

§ 8 Wechsel von der Kommanditistenstellung in die Treugeberstellung

Jeder Kommanditist kann jederzeit schriftlich von der Treuhandkommanditistin verlangen, dass die Treuhandkommanditistin mit dem Kommanditisten einen Treuhandvertrag abschließt, dessen Kommanditanteil übernimmt und diesen treuhänderisch für den ehemaligen Kommanditisten als Treugeber hält. Das Treuhandverhältnis beginnt und die Kommanditbeteiligung endet dann zeitgleich mit dem Tag, an dem die Eintragung des (ehemaligen) Kommanditisten im Handelsregister gelöscht wird, ohne dass es der Zustimmung der Treuhandkommanditistin zum Abschluss des Treuhandvertrags bedarf. Der in eine Treugeberstellung wechselnde Kommanditist trägt die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Handelsregisteränderungen, die durch den Wechsel des Kommanditisten in die Stellung eines Treugebers begründet werden, und die hiermit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen der Gesellschaft.

§ 9 Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Vergütung und Ergebnisbeteiligung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin, Wettbewerbsverbot, Haftung

1. Zur Geschäftsführung ist allein die Geschäftsführende Kommanditistin befugt; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist von der Fondsgesellschaft in vollem Umfang zur Vertretung der Fondsgesellschaft bevollmächtigt. Die Gesellschafter sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ermächtigt, die der Geschäftsführenden Kommanditistin erteilte Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht durch Gesellschafterbeschluss zu widerrufen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin sind jeweils einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gilt auch für die gesetzlichen Vertreter der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin, soweit sie gleichzeitig als Vertreter eines Dritten handeln. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist insbesondere zur Durchführung des Finanz- und Investitionsplans, zum Abschluss der insoweit erforderlichen Verträge und zu sonstigen Rechtsgeschäften und -handlungen hinsichtlich des Unternehmensgegenstandes berechtigt.

2. Die Kommanditisten (mit Ausnahme der Geschäftsführenden Kommanditistin) sind an der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft nicht beteiligt. Die Regelung in § 13 bleibt unberührt.

3. Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin – erstmalig für das Jahr 2009 – eine jährliche Vergütung in Höhe von pauschal 10.000 EUR inklusive etwaiger Umsatzsteuer. Die Vergütung ist jährlich zahlbar und spätestens zum 30. Dezember eines jeden Jahres fällig.

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die Geschäftsführende Kommanditistin ab dem Jahr 2010 einen Betrag in Höhe von 0,20% p.a. des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung ist jeweils monatlich in Höhe von 1/12 von 0,20% des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals zum jeweiligen Monatsende (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer zur Zahlung fällig.

Scheidet die Geschäftsführende Kommanditistin oder die Komplementärin aus der Gesellschaft aus oder tritt sie unterjährig ein, erhält sie ihren Anteil an der Vergütung zeitaufteilend.

Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin haben Anspruch auf Erstattung aller mit der Geschäftsführung und Vertretung zusammenhängenden Drittkosten und Aufwendungen.

4. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird als die für Steuerangelegenheiten zuständige Gesellschafterin der Fondsgesellschaft bestimmt. In dieser Eigenschaft ist die Geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt, alle etwaigen Wahlmöglichkeiten der Fondsgesellschaft für Steuerzwecke in Deutschland und in den Ländern auszuüben, in denen die Fondsgesellschaft dank ihrer Investitionen steuerliche Wahlmöglichkeiten hat.

5. Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin, deren Gesellschafter sowie die mit ihnen verbundenen Unternehmen unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (§ 112 HGB). Dasselbe gilt sinngemäß für die Organe der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin.

6. Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin handeln mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Soweit sie schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzen, haften sie jeweils nach den gesetzlichen Vorschriften. Dasselbe gilt für ihre Haftung für Schäden, die aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Gesellschafters (physische Schäden) entstehen. Im Übrigen haften die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin jeweils nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

Die Fondsgesellschaft stellt die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin von jeglicher Dritthaftung (Verluste, Kosten, Schadenersatzleistungen, Anwaltshonorare) frei, die ihnen durch ihre Tätigkeit für die Fondsgesellschaft entstehen, soweit die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin nicht wegen ihrer die Dritthaftung auslösenden Verhaltens gemäß dem vorhergehenden Absatz auch gegenüber der Fondsgesellschaft haften und/oder soweit die Dritthaftung nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Fehlverhalten beruht.

7. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft Dritte mit Aufgaben der Geschäftsführung und mit der Vertretung der Fondsgesellschaft zu beauftragen, entsprechende Geschäftsbesorgungsverträge mit Wirkung für die Fondsgesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die eigene Geschäftsführungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin und deren Verantwortung für die Geschäftsführung werden hiervon nicht berührt, ebenso wenig die Vertretungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin.

§ 10 Zustimmungspflichtige und nicht zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte

1. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist zur Vornahme sämtlicher Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen berechtigt und bevollmächtigt, die in dem in § 2 beschriebenen Unternehmensgegenstand und/oder in dem in Anhang A dieses Vertrags aufgeführten Finanz- und Investitionsplan (einschließlich dessen Erläuterungen) beschrieben, vorgesehen oder geregelt sind oder nicht wesentlich davon abweichen, ohne dass es der Zustimmung der Gesellschafter bedarf.

Insbesondere bedürfen folgende Geschäftsführungsmaßnahmen, Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen keiner Zustimmung der anderen Gesellschafter:

Gesellschaftsvertrag.

(a) Investition in Anteile des Zielfonds gemäß § 4 Abs. 10 im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft;

(b) Investition in etwaige zusätzliche Immobilieninvestitionen gemäß § 4 Abs. 11 und § 4 Abs. 12 in Verbindung mit § 4 Abs. 13 im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft;

(c) Wahrnehmung der Interessen der Fondsgesellschaft gegenüber dem in § 10 Abs. 1 lit. (a) genannten Zielfonds sowie gegenüber Gesellschaften, an denen sich die Fondsgesellschaft gegebenenfalls durch zusätzliche Immobilieninvestitionen gemäß § 10 Abs. 1 lit. (b) beteiligt (insbesondere Ausübung von Kündigungsrechten; Ausübung des Rechtes auf Anteilsrückgabe bei dem Zielfonds HECF);

(d) Verkauf, und Übertragung von Anteilen an dem in § 10 Abs. 1 lit. (a) genannten Zielfonds oder von zusätzlichen Immobilieninvestitionen im Sinne von § 10 Abs. 1 lit. (b) im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft;

(e) Abschluss beziehungsweise Abgabe der mit den vorstehend in § 10 Abs. 10 lit. (a) bis (d) in Zusammenhang stehenden Verträge und Erklärungen;

(f) die finanzielle Verwaltung (Controlling, Buchführung, Cash-Management, Asset-Management); Maßnahmen betreffend die Anlegerverwaltung; die Einwerbung der Kapitaleinlagen gemäß den Bestimmungen des Verkaufsprospektgesetzes und der Vermögensanlagen-Verkaufprospektverordnung sowie gemäß dem Standard IDW S 4 des Instituts der Wirtschaftsprüfer;

(g) die Geldanlage in Tages- und/oder Termingelder und jede sonstige Wiederanlage von Guthabenbeträgen des Gesellschaftsvermögens zu marktüblichen Konditionen mit nahezu vergleichbaren Risiken und im Rahmen der Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens; § 4 Abs. 10 bleibt unberührt;

(h) Abschluss, Änderung und Kündigung von Verträgen zur Darlehensaufnahme und Sicherheitenstellung sowie zu Zinssicherungsgeschäften für diese Darlehen, soweit die Darlehenssummen

- bis zur Schließung der Fondsgesellschaft zum jeweiligen Zeitpunkt insgesamt nicht mehr als 50,0 Mio. EUR betragen; mit Ausnahme eines Betrages von 5,0 Mio. EUR muss für die Darlehenssummen eine Kreditsicherheit oder eine Platzierungsgarantie einer Gesellschaft der IDEENKAPITAL-Gruppe beziehungsweise des Konzerns der ERGO-Versicherungsgruppe AG bestehen; die Geschäftsführende Kommanditistin ist zum Abschluss der entsprechenden Verträge im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft berechtigt;

- nach Schließung der Fondsgesellschaft zum jeweiligen Zeitpunkt insgesamt nicht mehr als 2 Mio. EUR betragen;

(i) Abschluss, Anpassung und Durchführung von Dienst-, Verwaltungs- und Geschäftsbesorgungsverträgen sowie von Vereinbarungen über die Platzierung von Eigenkapital und über die Stellung einer Platzierungsgarantie oder einer Kreditsicherheit durch eine Gesellschaft der IDEENKAPITAL-Gruppe beziehungsweise des Konzerns der ERGO-Versicherungsgruppe AG;

(j) sofern im Einzelfall in einem Investitionsland steuerliche oder sonstige Melde- oder Erklärungsspflichten für die einzelnen Gesellschafter der Fondsgesellschaft bestehen sollten und die Möglichkeit der Abgabe von einheitlichen Meldungen oder Erklärungen durch die Fondsgesellschaft mit Wirkung für alle Gesellschafter oder einen Großteil der Gesellschafter besteht, so kann die Geschäftsführende Kommanditistin einheitliche Erklärungen für die Gesellschafter, die sich für ein derartiges Sammelverfahren qualifizieren, abgeben, falls die Geschäftsführende Kommanditistin der Auffassung ist, dass dies im besten Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter ist; nach Maßgabe dieser Befugnis kann die Geschäftsführende Kommanditistin auch einen Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt bestimmen, der ihr bei der Einreichung behilflich ist oder die Erklärungen selbst namens der Gesellschafter abgibt;

(k) die Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen aus Vertragsverhältnissen der Fondsgesellschaft sowie die Abwehr solcher Ansprüche;

dies umfasst insbesondere auch die Durchführung etwaiger Vergleichsverhandlungen und den Abschluss von Vergleichsvereinbarungen.

2. Folgende Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses:

(a) Abschluss, Änderung und Kündigung von Verträgen zur Darlehensaufnahme und Sicherheitenstellung sowie zu Zinssicherungsgeschäften für diese Darlehen mit Ausnahme der Darlehensverträge gemäß § 10 Abs. 1 lit. (h) sowie Abschluss, Änderung und Kündigung von Verträgen zur Gewährung von Darlehen;

(b) Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Garantieverträgen, Schuldbeiträge, Abgabe von Patronatserklärungen und die Übernahme jeglicher sonstigen Sicherheiten einschließlich solcher zugunsten von Gesellschaften;

(c) außergewöhnliche Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die von dem in § 2 beschriebenen Unternehmensgegenstand und/oder in dem in Anhang A dieses Vertrags aufgeführten Finanz- und Investitionsplan (einschließlich dessen Erläuterungen) wesentlich abweichen.

3. In Not- und in Eilfällen hat die Geschäftsführende Kommanditistin das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft hinausgehen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auch ohne zustimmenden Gesellschafterbeschluss vorzunehmen. Hat die Geschäftsführende Kommanditistin hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten.

§ 11 Kontrollrechte der Kommanditisten, Auskunftsrechte

1. Den Kommanditisten steht, vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen, ein Kontrollrecht in dem in § 166 HGB bestimmten Umfang zu. Sie können insbesondere die Kopie des Jahresabschlusses verlangen und dessen Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und Papiere prüfen. Die Treugeber sind berechtigt, das ordentliche Kontrollrecht gemäß § 166 Abs. 1 HGB selbst auszuüben. Dieser unmittelbaren Ausübung des ordentlichen Kontrollrechts durch die Treugeber stimmen hiermit alle Gesellschafter ausdrücklich zu.

2. Die Kommanditisten und Treugeber können ihr Kontrollrecht jedoch hinsichtlich von Vertragsunterlagen nur durch einen standesrechtlich zur Verschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe (Einsichtsbevollmächtigter) ausüben, der sich der Fondsgesellschaft gegenüber zur Verschwiegenheit auch gegenüber dem Einsicht nehmenden Anleger verpflichtet. Letzteres gilt allerdings nur im Hinblick auf unternehmensspezifisches Know-how der Fondsgesellschaft darstellende Geschäftsgeheimnisse, deren Bekanntwerden die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft beeinträchtigen könnte. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann der Entscheidung über die Auswahl des Einsichtsbevollmächtigten aus wichtigem Grund widersprechen. Wird der nachfolgenden Auswahlentscheidung erneut wirksam widersprochen, so wird der Einsichtsbevollmächtigte durch die Wirtschaftsprüferkammer Berlin bestimmt. Die Kosten für den Einsichtsbevollmächtigten und etwaige Kosten der Wirtschaftsprüferkammer trägt der Einsicht verlangende Anleger.

§ 12 Treuhandkommanditistin, Vergütung der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre auch im Interesse der Fondsgesellschaft liegende Tätigkeit gemäß dem zwischen ihr und der Fondsgesellschaft abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Anlegerverwaltung (im Folgenden: Geschäftsbesorgungsvertrag) folgende Vergütungen:

(a) Für die Fondseinrichtung erhält die Auftragnehmerin 0,30% des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung ist jeweils monatlich in Höhe des in dem jeweiligen Monat abrechnungsfähigen Eigenkapitals entstanden und zur Zahlung fällig.

Gesellschaftsvertrag.

(b) Für die Anlegerverwaltung und die Treuhandtätigkeit erhält die Treuhandkommanditistin ab dem Jahr 2010 einen Betrag in Höhe von 0,20% p.a. des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung ist, beginnend ab 2010, jeweils monatlich in Höhe von 1/12 von 0,20% des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals zum jeweiligen Monatsende (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer zur Zahlung fällig. In der Vergütung sind Sachkosten für Massenmailings (zum Beispiel Herstellung der Geschäftsberichte, Briefumschläge, Briefpapier, Porto etc.) nicht enthalten; diese Kosten sind von der Fondsgesellschaft zu tragen.

(c) Die Abrechnungsfähigkeit des nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) hängt gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag von folgenden Bedingungen ab:

- Die für den Beitritt des Anlegers erforderlichen und rechtsverbindlich unterzeichneten Beteiligungsunterlagen liegen vor,
- die Widerrufsfrist für den Beitritt des Anlegers ist abgelaufen,
- die Kommanditeinlage ist eingezahlt und
- die Annahme und Aufnahme des Anlegers in die Fondsgesellschaft ist

erfolgt.

(d) Soweit das gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag bestehende Auftragsverhältnis mit der Treuhandkommanditistin vorzeitig beendet wird, wird der volle Monatsbetrag der Vergütung für den Monat, in den die Beendigung fällt, am Tag der Beendigung zur Zahlung fällig.

2. Die Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1 werden unter Entlastung der Treugeber von der Fondsgesellschaft geschuldet und im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Fondsgesellschaft behandelt.

3. Kosten für Sondertätigkeiten (zum Beispiel Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung) sind von dem jeweils betroffenen Anleger gesondert zu vergüten.

4. Etwaige Fremdkosten, die im Zusammenhang mit einem Treugeber-/Gesellschafterwechsel entstehen (zum Beispiel Notarkosten, Kosten für Handelsregistereintragungen und -löschungen, Steuerberatungskosten), sind vom übertragenden Anleger zu tragen.

§ 13 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschlussfassung. Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen:

- (a) zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 10 Abs. 2;
- (b) Wahl des Abschlussprüfers für die Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre ab 2011 gemäß § 16 Abs. 2;
- (c) Feststellung des Jahresabschlusses gemäß § 16 Abs. 2;
- (d) Beschlussfassung über Auszahlungsregelung gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 HS 2;
- (e) Entlastung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin;
- (f) Änderung des Gesellschaftsvertrags;
- (g) Ausschluss von Gesellschaftern gemäß § 21 (§ 5 Abs. 6 bleibt unberührt);
- (h) Auflösung der Fondsgesellschaft gemäß § 23 Abs. 1 lit. (a);
- (i) Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung der Fondsgesellschaft oder andere Verträge gemäß Umwandlungsgesetz;
- (j) Erhöhung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Zielfonds über den Betrag von 125,0 Mio. EUR hinaus;
- (k) Erhöhung des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft über den Betrag von 140,0 Mio. EUR hinaus;

(l) Aufnahme eines neuen Komplementärs oder eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten im Fall des Ausscheidens der Komplementärin beziehungsweise der Geschäftsführenden Kommanditistin aus der Fondsgesellschaft;

(m) Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht der Geschäftsführenden Kommanditistin aus wichtigem Grund gemäß § 9 Absatz 1;

(n) alle sonstigen den Gesellschaftern in diesem Vertrag zugewiesenen sowie ihnen von der Geschäftsführenden Kommanditistin zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten.

2. Das Stimmrecht der Gesellschafter richtet sich nach der Höhe der eingezahlten Kapitaleinlagen. Ein Kapitalanteil von 1.000 EUR gewährt jeweils eine Stimme.

3. Sofern ein Treugeber auf einer Gesellschafterversammlung nicht anwesend und nicht durch einen Dritten vertreten ist beziehungsweise sich weder am schriftlichen Verfahren gemäß § 14 Abs. 4 beteiligt noch diesem Verfahren gemäß § 14 Abs. 9 widerspricht, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach dessen Weisungen ausüben. Liegen Weisungen oder eine entsprechende Bevollmächtigung nicht vor, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen ausüben. Der Treugeber ermächtigt und bevollmächtigt insoweit die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sein Stimmrecht in der Höhe auszuüben, wie es der Kapitaleinlage des Treugebers entspricht.

4. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend den ihm erteilten Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Dies gilt auch für die Treuhandkommanditistin; diese ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht gespalten auszuüben. Im Übrigen kann ein Gesellschafter oder Bevollmächtigter das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

5. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

6. Einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedürfen die Beschlüsse in den in § 13 Abs. 1 lit. (d), (f), (g), (h), (i) und (m) genannten Angelegenheiten, einer Mehrheit von 75 % aller Stimmen bedürfen Beschlüsse in den in § 13 Abs. 1 lit. (j) und (k). Maßgeblich für die Feststellung des gesamten vorhandenen Gesellschaftskapitals ist der letzte Tag des Monats, der dem Monat vorangeht, in dem die Beschlussfassung stattfindet beziehungsweise beendet wird.

7. Die Gesellschafter sind auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, es sei denn, dass es sich um ihre Entlastung oder um ihre Befreiung von einer Verbindlichkeit oder um die Entziehung eines ihnen zustehenden Rechts aus wichtigem Grund handelt.

8. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Absendung des Protokolls über die Gesellschafterversammlung (§ 14 Abs. 6) beziehungsweise der schriftlichen Mitteilung des Ergebnisses der schriftlichen Beschlussfassung (§ 14 Abs. 9) geltend gemacht werden. Maßgebend für den Beginn der Frist ist die Aufgabe des Protokolls beziehungsweise der schriftlichen Mitteilung zur Post unter Adressierung an die zuletzt der Fondsgesellschaft benannte Adresse des Gesellschafters. Soweit Klage erhoben wird, ist diese Klage gegen die Fondsgesellschaft zu richten, die durch die Geschäftsführende Kommanditistin vertreten wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

§ 14 Gesellschafterversammlungen, schriftliche Beschlussfassung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung oder die regelmäßig an deren Stelle stattfindende schriftliche Beschlussfassung soll jährlich innerhalb einer Frist von zehn Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres – erstmals für das Jahr 2010 – stattfinden. In begründeten Ausnahmefällen kann die ordentli-

Gesellschaftsvertrag.

che Gesellschafterversammlung beziehungsweise die an ihre Stelle tretende schriftliche Beschlussfassung von der Geschäftsführenden Kommanditistin um bis zu zwei Monate verschoben werden.

2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen, die ebenfalls im schriftlichen Verfahren abgehalten werden können, finden statt, wenn

(a) die Geschäftsführende Kommanditistin hierzu einlädt oder

(b) Gesellschafter, die mindestens 25% des Gesellschaftskapitals nachweislich vertreten, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks, der Gründe und des Beschlussverfahrens beantragen. Entsprechend dem Antrag erfolgt die Beschlussfassung im Wege der Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren.

3. Die Gesellschafterversammlungen werden von der Geschäftsführenden Kommanditistin einberufen und finden in Deutschland statt. Die Einberufung erfolgt durch schriftliche Einladung der Gesellschafter unter Angabe der Tagesordnung, des Versammlungsortes und der Versammlungszeit. Die Einladung erfolgt an die zuletzt der Fondsgesellschaft benannte Adresse eines jeden Gesellschafters. Zwischen der Absendung der Einladungen (maßgeblich: Datum des Poststempels) und dem Termin der Gesellschafterversammlung müssen vier

Wochen liegen. In dringenden Fällen kann diese Frist verkürzt werden. Die Frist muss aber in jedem Fall sieben Tage betragen, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgerechnet werden.

4. Die Geschäftsführende Kommanditistin führt die schriftlichen Beschlussfassungen durch. Sie bestimmt die Abstimmungsfrist für die Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Absendung der Beschlussunterlagen (maßgeblich: Datum des Poststempels) enden darf. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat sämtliche Abstimmungspunkte, die Mitteilung des genauen Verfahrens und die Angabe des letzten Abstimmungstages zu enthalten. Die Aufforderung zur Beschlussfassung erfolgt schriftlich an die zuletzt der Fondsgesellschaft benannte Adresse eines jeden Gesellschafters.

5. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung oder an deren Stelle stattfindenden schriftlichen Beschlussfassung durch seinen Ehegatten, durch einen anderen Gesellschafter oder durch einen beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater vertreten lassen; die Vertretungsmacht ist durch schriftliche Vollmacht nachzuweisen. Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung im Original der Geschäftsführenden Kommanditistin oder dem Leiter der Versammlung auszuhändigen oder bei Abstimmung im schriftlichen Verfahren der Stimmabgabe im Original beizufügen. Der Vorlage einer Vollmacht bedarf es nicht, wenn die Treuhandkommanditistin für den Treugeber abstimmt oder wenn der Treugeber aufgrund des ihm übertragenen Stimmrechts selbst abstimmt.

6. Die Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführenden Kommanditistin oder von einem durch sie bevollmächtigten Dritten geleitet. Die Teilnahme ist nur Gesellschaftern oder ihren Bevollmächtigten gestattet, soweit nicht abweichend hiervon der Versammlungsleiter die Teilnahme gestattet. Die Geschäftsführende Kommanditistin oder eine durch sie bestimmte Person führt über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung Protokoll. Das Protokoll wird den Gesellschaftern zugesandt.

7. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten der Gesellschafterversammlung, mit Ausnahme der persönlichen Kosten der Gesellschafter, trägt die Fondsgesellschaft.

8. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter gemäß § 14 Abs. 3 ordnungsgemäß geladen wurden und die Geschäftsführende Kommanditistin (oder ein von ihr mit der Leitung der Gesellschafterversammlung beauftragter Dritter) sowie die Treuhandkommanditistin und/oder so viele Anleger in der Versammlung anwesend oder vertreten sind, dass mindestens 50% aller Stimmen in der Versammlung anwesend oder

vertreten sind, sofern in diesem Gesellschaftsvertrag keine qualifizierten Mehrheiten für die Abstimmung vorgesehen sind. Sollte keine Beschlussfähigkeit erreicht werden, ist die Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung gemäß § 14 Abs. 3 erneut zu laden. Die so neu geladene Gesellschafterversammlung ist dann unabhängig von der Zahl der anwesenden und vertretenen Stimmen erneut beschlussfähig.

9. Bei schriftlicher Beschlussfassung ist die Beschlussfähigkeit gegeben, wenn alle Gesellschafter gemäß § 14 Abs. 4 ordnungsgemäß zur Beschlussfassung aufgefordert wurden, mindestens 40% aller Stimmen an der Abstimmung teilnehmen und der Abstimmung im schriftlichen Verfahren nicht mit mindestens 30% aller Stimmen innerhalb der Abstimmungsfrist schriftlich widersprochen haben. Nicht fristgerecht abgegebene Stimmen werden bei der Abstimmung nicht berücksichtigt und gelten als nicht abgegeben. Kommt ein Beschluss im schriftlichen Verfahren zustande, so hat die Geschäftsführende Kommanditistin den Anlegern und der Treuhandkommanditistin unverzüglich das Ergebnis schriftlich mitzuteilen.

§ 15 Gesellschafterkonten

1. Auf dem Kapitalkonto I werden die eingezahlten Kapitaleinlagen auf den Kapitalanteil gebucht. Das Kapitalkonto I wird nach Volleinzahlung der Kapitaleinlage als Festkonto geführt. Das Kapitalkonto I (beziehungsweise der Kapitalanteil gemäß § 4 Abs. 7) ist maßgeblich für die Beteiligung des Gesellschafters am Vermögen und am Gewinn und Verlust der Gesellschaft sowie für alle Gesellschafterrechte, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

2. Für jeden Gesellschafter wird ein variables Kapitalkonto II gebildet, auf dem das Agio und alle weiteren Einlagen sowie sämtliche Entnahmen verbucht werden.

3. Für jeden Gesellschafter wird des Weiteren ein variables Kapitalkonto III gebildet, auf dem alle anteiligen Gewinne sowie Verluste gebucht werden.

4. Die Kapitalkonten werden nicht verzinst.

§ 16 Bücher, Jahresabschluss, Geschäftsbericht

1. Die Geschäftsführende Kommanditistin führt über sämtliche Geschäftsvorfälle Buch. Die Bücher werden in den Räumlichkeiten der Fondsgesellschaft in Düsseldorf geführt. Die Bücher sind entsprechend den in Deutschland allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen auf der Grundlage der Bilanzkontinuität und im Übrigen auf einer von der Komplementärin nach ihrem Ermessen bestimmten Grundlage zu führen.

2. Der Jahresabschluss ist von der Geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres aufzustellen. Die Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2009 bis 2010 werden durch einen von der Geschäftsführenden Kommanditistin bestimmten Abschlussprüfer geprüft, ohne dass es dazu eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Die Jahresabschlüsse für Geschäftsjahre ab 2011 sind durch einen von der Gesellschafterversammlung zu bestellenden Abschlussprüfer zu prüfen. Eine Kopie des Jahresabschlusses sowie der Geschäftsbericht der Fondsgesellschaft sind allen Anlegern spätestens mit der Ladung zur jährlichen ordentlichen Gesellschafterversammlung beziehungsweise im Fall der schriftlichen Beschlussfassung mit Übersendung der Abstimmungsunterlagen zuzuleiten. Der Jahresabschluss ist durch die Gesellschafter bei der ordentlichen Gesellschafterversammlung oder der regelmäßig an deren Stelle stattfindenden schriftlichen Beschlussfassung (§ 14 Abs. 1) per Beschluss festzustellen.

3. Einwendungen gegen den festgestellten Jahresabschluss können nur innerhalb eines Monats nach dessen Feststellung geltend gemacht werden.

§ 17 Zuweisung von Gewinnen und Verlusten

1. Gewinn und Verlust (Ergebnis) der Fondsgesellschaft werden den Kommanditisten/Treugebern für jedes Geschäftsjahr, nach Berücksichtigung des in § 17 Abs. 2 geregelten Vorabgewinns, am Ende eines Geschäftsjahres zeitanteilig im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (Kapitalkonto I) zugewiesen.

2. Gegebenenfalls erfolgt die Platzierung der Kapitalanteile über das Geschäftsjahr 2009 hinaus und Beitritte erfolgen in unterschiedlichen Ge-

Gesellschaftsvertrag.

schäftsjahren. Führt die Zurechnung ausschüttungsgleicher Erträge gemäß § 2 Abs. 1 InvStG in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Satz 2 InvStG bei den in den Geschäftsjahren vor Platzierungsbeendigung beigetretenen Kommanditisten/Treugebern zu einer steuerlichen Belastung in Geschäftsjahren vor Platzierungsbeendigung und werden die Erträge in den nachfolgenden Jahren letztlich an die Gesamtheit der bis dahin beigetretenen Kommanditisten/Treugeber ausgezahlt, ist die steuerliche Belastung der in den Geschäftsjahren vor Platzierungsbeendigung beigetretenen Kommanditisten/Treugeber auszugleichen. Zu diesem Zweck wird den Kommanditisten/Treugebern, bei denen die ausschüttungsgleichen Erträge in den Geschäftsjahren vor Platzierungsbeendigung einer Besteuerung unterlagen, im Jahr der Auszahlung anteilig vorab ein pauschaler Ausgleich in Höhe von 25 % dieser ausschüttungsgleichen Erträge als Vorabgewinn zugewiesen.

3. Die Beteiligung des jeweiligen Kommanditisten/Treugebers an den Gewinnen und Verlusten der Fondsgesellschaft erfolgt ab dem ersten Monat nach Beitritt und Einzahlung der Kapitaleinlage (Kapitalanteil zuzüglich 5 % Agio).

4. Allen Kommanditisten/Treugebern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihres Kapitalanteils übersteigen.

5. Grundsätzlich folgt die steuerliche Ergebnisverteilung der handelsrechtlichen Ergebnisverteilung mit Ausnahme der Zurechnung von ausschüttungsgleichen Erträgen, die den Kommanditisten/Treugebern zeitaufteilig im Verhältnis ihrer eingezahlten Kapitalanteile (Kapitalkonto I) zugerechnet werden.

§ 18 Auszahlungen, Sonderauszahlungen (Entnahmen)

1. Der Liquiditätsüberschuss der Fondsgesellschaft definiert sich wie folgt:

Sämtliche Einnahmen der Fondsgesellschaft für ein Geschäftsjahr einschließlich aller an die Fondsgesellschaft aufgrund ihrer Beteiligung an dem Zielfonds (sowie an etwaigen anderen Beteiligungen im Fall von zusätzlichen Immobilieninvestitionen gemäß § 4 Abs. 11 und § 4 Abs. 12) ausgeschütteten Beträge und die gesamten Barmittelreserven der Fondsgesellschaft zum 31. Dezember des Vorjahres abzüglich der Summe aus:

(a) den Ausgaben und Werbungskosten der Fondsgesellschaft während dieses Zeitraums unter Einschluss aller im Rahmen dieses Vertrags an die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin zu zahlenden Vergütungen und Aufwandsersatzzahlungen und der Vergütungen der Treuhandkommanditistin;

(b) sämtlichen Beträgen, die während des betreffenden Zeitraums von der Fondsgesellschaft auf ihre Schulden (Zins, Tilgung, Bearbeitungsgebühren etc.) zu zahlen sind;

(c) den Investitionen und sonstigen Ausgaben der Fondsgesellschaft (einschließlich gegebenenfalls in Deutschland von der Fondsgesellschaft gezahlter Steuern) während des betreffenden Zeitraums, jedoch ohne Berücksichtigung von Wertminderungen oder Abschreibungen auf die Anschaffungskosten oder Vermögenswerte der Fondsgesellschaft;

(d) den Steuerzahlungen der Fondsgesellschaft im Ausland, soweit es sich nicht um Steuerzahlungen oder Steuervorauszahlungen für die Gesellschafter gemäß § 18 Abs. 6 handelt;

(e) dem Teil der Barmittel, der gemäß § 4 Abs. 10 auf dem Euro-Geldmarktkonto/dem Wertpapierdepot der Fondsgesellschaft angelegt ist, bis diese Mittel schrittweise von dem Zielfonds für Neuinvestitionen und sonstige zulässige Maßnahmen abgerufen werden, und

(f) den Beträgen, die nach dem Ermessen der Geschäftsführenden Kommanditistin als Eigenkapital und/oder Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft erforderlich und angemessen sind.

2. Sofern in einem Geschäftsjahr ein Liquiditätsüberschuss der Fondsgesellschaft besteht, ist dieser (auch wenn er den Gewinn übersteigt) von der Geschäftsführenden Kommanditistin im Folgejahr an die Gesellschafter auszuzahlen, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Die Kommanditisten/Treugeber haben jedoch Anspruch auf Auszahlungen in Höhe von 25 % auf

zuzurechnende „ausschüttungsgleiche Erträge“ nach § 2 Abs. 1 InvStG in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Satz 2 InvStG, es sei denn, die Geschäftsführende Kommanditistin ist der Auffassung, dass die Liquidität hierfür nicht ausreicht.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, vorab Sonderauszahlungen an die Gesellschafter auszuzahlen, insbesondere sofern die Fondsgesellschaft aus ihren Immobilieninvestitionen Erlöse aus Verkäufen, aus Finanzierungen oder Refinanzierungen, aus Anteilsrückgaben oder aus der Liquidation von Gesellschaften erhält oder im Fall von § 4 Abs. 11 lit. (b).

Der Liquiditätsüberschuss ist mit folgenden Einschränkungen insgesamt auszahlungsfähig: Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, von der Auszahlung erhaltener Erlöse der Fondsgesellschaft abzusehen, soweit die Fondsgesellschaft diese Erlöse unter dem Vorbehalt der Zurückforderung erhält beziehungsweise soweit sie verpflichtet ist, die Erlöse gegebenenfalls zu reinvestieren. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann die gegebenenfalls von der Fondsgesellschaft zu reinvestierenden Beträge vielmehr, soweit sie nicht anderweitig von der Geschäftsführenden Kommanditistin für den Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft verwendet werden, als Rücklage zwischenzeitlich verzinslich auf einem Euro-Geldmarktkonto/einem Depot mit Euro-Geldmarktfonds der Fondsgesellschaft zum jeweils geltenden variablen Zinssatz anlegen, bis

- diese Mittel wieder durch den Zielfonds von der Fondsgesellschaft abgerufen werden oder

- diese Mittel endgültig nicht mehr durch den Zielfonds von der Fondsgesellschaft abgerufen werden können und von der Geschäftsführenden Kommanditistin an die Gesellschafter ausgezahlt werden.

3. Die Beteiligung des jeweiligen Kommanditisten/Treugebers an Auszahlungen der Fondsgesellschaft erfolgt ab dem ersten Monat nach Beitritt und Einzahlung der Kapitaleinlage zuzüglich 5 % Agio auf die Kapitaleinlage.

4. Die Auszahlungen erfolgen an die Kommanditisten/Treugeber zeitaufteilig entsprechend § 17 Abs. 1 bis 2.

5. Auszahlungen erfolgen in Euro auf das vom Kommanditisten/Treugeber in der Beitrittserklärung angegebene Bankkonto. Sie erfolgen auch dann, wenn die geleistete Kommanditeinlage rechnerisch durch Verluste oder frühere Auszahlungen gemindert oder erschöpft ist und wenn hierdurch die Kommanditistenhaftung wieder aufleben sollte. Soweit Auszahlungen Rückzahlungen von Einlagen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung bis zu dem im Handelsregister eingetragenen Betrag der Haftsumme wieder auf.

6. Sämtliche Beträge, die gemäß gesetzlichen Bestimmungen von Auszahlungen oder sonstigen Zahlungen an die Gesellschafter einbehalten werden (zum Beispiel Steuer- oder Steuervorauszahlungen), gelten für Zwecke dieses Gesellschaftsvertrags als Beträge, die gemäß § 18 ausgezahlt wurden.

7. Ungeachtet der Bestimmungen der vorstehenden Absätze 1 – 6 dürfen Auszahlungen an die Gesellschafter nur insoweit getätigt werden, als hierdurch keine bilanzielle Überschuldung der Gesellschaft eintritt oder verstärkt wird.

§ 19 Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Kommanditbeteiligungen

1. Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder Teilen davon nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin – ohne Zustimmung der anderen Mitgesellschafter – ganz oder teilweise übertragen oder in sonstiger Weise hierüber verfügen. Die entsprechende Anfrage muss Angaben dazu enthalten, ob der Erwerber die Voraussetzungen des § 4 Abs. 9 erfüllt. Die Entscheidung der Geschäftsführenden Kommanditistin über die Zustimmung muss binnen vier Kalenderwochen nach Anzeige der Verfügungsabsicht des jeweiligen Gesellschafters an die Fondsgesellschaft erfolgen. Die Zustimmung zur Vornahme von Verfügungen über die Beteiligung an der Fondsgesellschaft kann nur aus wichtigem Grund gemäß § 19 Abs. 4 versagt werden. Im Übrigen wird jedwede Verfügung im Verhältnis zu der Fondsgesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Verfügenden und vom Verfügungsempfänger der Fondsgesellschaft schriftlich angezeigt wird.

Gesellschaftsvertrag.

2. Die Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum jeweiligen Quartalsende möglich. Die Geschäftsführende Kommanditistin darf eine Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung auch erst zu einem späteren Termin zulassen, wenn der Fondsgesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung zum Quartalsende erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.

3. Eine Verfügung, die zu einer Trennung der Gesellschaftsbeteiligung von Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.

4. Die Geschäftsführende Kommanditistin darf ihre gemäß § 19 Abs. 1 erforderliche Zustimmung zur Vornahme von Verfügungen nur versagen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn

(a) die Verfügung die Beschränkungen des § 4 Abs. 9 dieses Vertrags verletzt oder die von der Geschäftsführenden Kommanditistin angeforderten Nachweise betreffend die Beschränkungen in § 4 Abs. 9 nicht oder nicht rechtzeitig erbracht werden oder

(b) der Fondsgesellschaft fällige Ansprüche gegen den Verfügungswilligen Kommanditisten zustehen oder der Fondsgesellschaft und den übrigen Gesellschaftern durch den Verfügungswilligen oder den eintretenden Gesellschafter keine angemessene Sicherheit für etwaige steuerliche Nachteile aus dem Gesellschafterwechsel gestellt wird oder

(c) durch eine teilweise Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen, die den Betrag von 10.000 EUR unterschreiten oder nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind oder

(d) der Fondsgesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden oder

e) der Verfügungsempfänger der Fondsgesellschaft nicht sämtliche Informationen und Zusicherungen, die von der Geschäftsführenden Kommanditistin als notwendig erachtet werden, um einschlägigen Antigeldwäschevorschriften und den damit zusammenhängenden Pflichten nachzukommen, zur Verfügung stellt.

5. Bei jedem Übergang der Kommanditistenstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 15 unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung eines Kommanditanteils erfolgt die Fortführung auf getrennten Konten in dem der Teilung entsprechenden Verhältnis.

6. Der beitretende Gesellschafter (dies gilt auch für Gesellschafter, die bereits beteiligt sind und ihren Kommanditeil erhöhen) stellt die Fondsgesellschaft und die Gesellschafter von allen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen infolge des Gesellschafterwechsels frei. Er trägt auch das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Fondsgesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht der Fondsgesellschaft gegenüber dem Gesellschafter auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Fondsgesellschaft.

7. Im Verhältnis zu den Gläubigern der Fondsgesellschaft haftet der Erwerber eines Kommanditanteils nach seiner Eintragung in das Handelsregister summenmäßig beschränkt nach Maßgabe seiner Haftsumme. Alle Gesellschafter sind verpflichtet, bei der Eintragung eines neuen Kommanditisten im erforderlichen Umfang mitzuwirken.

8. Alle Kosten einer Verfügung über Kommanditanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregisteränderungen, trägt im Verhältnis zur Fondsgesellschaft der eintretende Gesellschafter.

§ 20 Tod eines Kommanditisten

1. Stirbt ein Kommanditist, so geht die Kommanditbeteiligung auf seine Erben über. Die Gesellschaft wird mit diesen fortgesetzt.

Jeder Kommanditist verpflichtet sich, durch eine entsprechende Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Fall seines Todes eine Aufspaltung seines

Kommanditanteils in Beträge, die unter 10.000 EUR liegen und nicht ganzzahlig durch 1.000 teilbar sind, nicht erfolgt.

Hat der Kommanditist für seinen Todesfall eine der vorgenannten Verpflichtung entsprechende Regelung nicht getroffen, sollen die Erben ihre Beteiligungen in der Weise übertragen oder andere Beteiligungen hinzu erwerben, dass jeder Erbe, der noch Gesellschafter ist, einen ganzzahlig durch 1.000 teilbaren Kommanditeil von mindestens 10.000 EUR hält.

Ist dies noch nicht erfolgt, gilt Folgendes:

Mehrere Erben sind, sofern kein Testamentsvollstrecker bestellt wurde, verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen schriftlich Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der die Rechte zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen und die Stimmrechte nur einheitlich für seine Vollmachtgeber ausüben darf und zur Entgegennahme von Auszahlungen, Erklärungen und Schriftstücken ermächtigt sein muss.

Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter beziehungsweise Testamentsvollstrecker bestellt oder die Legitimation nach § 20 Abs. 2 nicht vollständig erfolgt ist, ruhen alle aus dem vererbten Kommanditeil abgeleiteten Rechte zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen und die Stimmrechte. Bei Beschlüssen über die Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages sind stets die Erben teilnahme- und stimmberechtigt, wenn zuvor die Legitimation nach § 20 Abs. 2 erfolgt ist. Entnahmefähige Gewinnanteile werden von der Fondsgesellschaft bis zur Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten beziehungsweise eines Testamentsvollstreckers einbehalten und für die Dauer der Einbehaltung mit dem von ihr tatsächlich bezüglich dieser Beträge erzielten Zinssatz verzinst. Bis zum Zugang einer schriftlichen Vollmachtserklärung eines gemeinsamen Vertreters beziehungsweise eines Testamentsvollstreckerzeugnisses kann die Fondsgesellschaft mit Wirkung gegenüber allen Rechtsnachfolgern an einen Rechtsnachfolger ihrer Wahl Zustellungen vornehmen.

2. Die Erben/Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Erbscheins/Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsprotokoll legitimieren. Werden der Fondsgesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen.

3. Im Fall des Todes eines Kommanditisten tragen die Erben, auf die die Kommanditanteile übergehen, alle durch den Erbfall der Fondsgesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Die Fondsgesellschaft kann hierfür Freistellung und die Stellung einer angemessenen Sicherheit verlangen. Verfügungen über einen Kommanditeil im Zuge der Erbauseinandersetzung sind nur nach Maßgabe des § 19 zulässig. Bei der Übertragung eines Kommanditanteils von einem Erben an einen Vermächtnisnehmer gilt § 19.

§ 21 Kündigung, Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft

1. Das Gesellschaftsverhältnis kann von jedem Kommanditisten mit einer Frist von drei Monaten, erstmals jedoch zum 31. Dezember 2025, gekündigt werden. Die Kündigung ist nur wirksam, wenn sie per Übergabeinschreiben oder einer vergleichbaren Zustellungsmethode fristgemäß der Geschäftsführenden Kommanditistin zugeht. Der kündigende Kommanditist scheidet mit Wirkung zu dem Zeitpunkt, zu dem er fristgerecht gekündigt hat, aus der Fondsgesellschaft aus (§ 21 Abs. 5 lit. (b)).

2. Daneben besteht das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund.

3. Die Regelungen des vorstehenden § 21 Abs. 1 und Abs. 2 gelten entsprechend, wenn ein Treugeber unter Beachtung der Voraussetzungen dieser Vorschrift der Treuhandkommanditistin die Weisung erteilt hat, das Gesellschaftsverhältnis zu kündigen. Im Kündigungsfall werden der Kapitalanteil und die Haftsumme der Treuhandkommanditistin in dem Umfang herabgesetzt, der dem Betrag der für den betreffenden Treugeber durch die Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung

Gesellschaftsvertrag.

und der entsprechenden Haftsumme entspricht. Ansonsten steht der Treuhandkommanditistin kein Kündigungsrecht zu.

4. Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. Der Ausschluss aus wichtigem Grund obliegt grundsätzlich der Beschlussfassung der Gesellschafter gemäß § 13 Abs. 1.

5. Ein Gesellschafter scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, ohne dass es einer weiteren Handlung oder Erklärung bedarf, wenn

(a) über das Vermögen des Kommanditisten oder des Treugebers ein Insolvenzverfahren rechtskräftig eröffnet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

(b) er das Gesellschaftsverhältnis gemäß § 21 Abs. 1 oder gemäß § 21 Abs. 2 gekündigt hat.

6. In nachstehenden Fällen scheidet ein Gesellschafter mit sofortiger Wirkung aus der Fondsgesellschaft aus, wenn der jeweilige Ausschluss durch die Geschäftsführende Kommanditistin schriftlich erklärt wird. Hierzu ist diese, mit Ausnahme der Fälle des § 21 Abs. 6 lit. (b), von allen Gesellschaftern bevollmächtigt:

(a) Pfändung des Gesellschaftsanteils eines Gesellschafters durch einen Gläubiger, sofern die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von zwei Monaten aufgehoben wird;

(b) grobe Verletzung von Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsverhältnis trotz schriftlicher Abmahnung durch die Geschäftsführende Kommanditistin, Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 133 HGB; Äußerungen insbesondere gegenüber Dritten, die eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit diesem Gesellschafter für die anderen Gesellschafter unzumutbar machen; der Beschluss über den Ausschluss ist mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen (§ 13 Abs. 2) zu fassen, der ausscheidende Gesellschafter hat hierbei kein Stimmrecht;

(c) Verstoß gegen die Zusicherungen gemäß § 26 Absatz 2–4 oder Weigerung eines Anlegers, die entsprechenden Zusicherungen und Informationen gemäß § 26 Absatz 2–4 abzugeben.

Der Ausschluss wird mit Zugang der schriftlichen Mitteilung der Geschäftsführenden Kommanditistin über den Ausschluss wirksam. Kann der Zugang nicht auf dem Postweg bewirkt werden, scheidet der Gesellschafter mit Absendung der Erklärung an die zuletzt der Fondsgesellschaft schriftlich genannte Adresse aus.

7. In allen Fällen des Ausscheidens eines Kommanditisten/Treugebers wird die Fondsgesellschaft zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgeführt. Im Fall des Ausscheidens der Komplementärin gilt § 23 Abs. 1 lit. (c).

8. Der Anteil am Gesellschaftsvermögen des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu, soweit nicht § 21 Abs. 10 einschlägig ist.

9. Die Regelungen des § 21 gelten entsprechend bei Vorliegen von einem der genannten Ausscheidens- und Ausschlussgründe bei einem Treugeber mit der Maßgabe, dass der Kapitalanteil und die Haftsumme der Treuhandkommanditistin in dem Umfang herabgesetzt werden, der dem Betrag der für den betreffenden ausscheidenden Treugeber durch die Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung und der entsprechenden Haftsumme entspricht.

10. Statt der Anwachsung des Anteils am Gesellschaftsvermögen gemäß § 21 Abs. 8 ist die Geschäftsführende Kommanditistin seitens des ausscheidenden Gesellschafters ermächtigt und bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Gesellschaftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters auf einen oder mehrere von ihr zu benennende Dritte zu übertragen. Hinsichtlich des Mindestbetrags einer von der Geschäftsführenden Kommanditistin auf einen Dritten übertragenen Beteiligung gilt § 5 Abs. 3. Die Treuhandkommanditistin hat, falls eine Übertragung an Dritte nicht erfolgt, das Recht, die Übertragung des Gesellschaftsanteils an sich zu verlangen. Die

Übertragung erfolgt zu dem Preis, der dem in § 22 festgelegten Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Kommanditisten entspricht.

§ 22 Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung

1. Ein Kommanditist, der gemäß § 21 aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, hat Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben.

2. Das Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 22 Abs. 1 richtet sich nach dem Verkehrswert der Beteiligung des ausscheidenden Kommanditisten, wobei ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens außer Betracht bleibt. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird dem ausscheidenden Kommanditisten rechtzeitig ein Abfindungsangebot unterbreiten und hierfür erforderlichenfalls, insbesondere in dem Fall, dass die zur Bestimmung des Verkehrswertes der Beteiligung üblicherweise erforderlichen Grundlagen zum Ausscheidensdatum älter als sechs Monate sind, eine aktuelle externe Feststellung des Verkehrswerts beziehungsweise der zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlichen Grundlagen veranlassen. Sofern innerhalb von drei Monaten seit dem Abfindungsangebot keine Einigung über die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens erzielt werden kann, wird der Verkehrswert auf Antrag des ausscheidenden Kommanditisten oder der Geschäftsführenden Kommanditistin von einem vom Präsidenten der Handelskammer Düsseldorf zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für alle Beteiligten verbindlich durch Schätzung ermittelt. Die hieraus entstehenden Kosten sowie alle anderen durch das Ausscheiden bedingten Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der ausscheidende Kommanditist.

3. Scheidet ein Kommanditist gemäß § 21 Abs. 5 lit. (a) oder Abs. 6 aus, steht ihm ein Auseinandersetzungsguthaben nur bezogen auf 80 % des gemäß § 22 Abs. 2 ermittelten Wertes zu.

4. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgt neun Monate nach seiner verbindlichen Feststellung. Wird jedoch die wirtschaftliche oder liquiditätsmäßige Lage der Fondsgesellschaft durch die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin gefährdet, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben in bis zu fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. Bei ratenweiser Auszahlung ist das restliche Auseinandersetzungsguthaben zu dem Prozentsatz zu verzinsen, der dem Prozentsatz der Auszahlungen für das jeweilige Geschäftsjahr, bezogen auf das Gesellschaftskapital, entspricht. Die Zahlung der Zinsen erfolgt mit den Abfindungsraten. Erfolgt während der Laufzeit der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens die Liquidation der Fondsgesellschaft oder eine Veräußerung ihrer Vermögenswerte, ist die Fondsgesellschaft im Fall einer für sie nachteiligen Abweichung des Verwertungserlöses oder des tatsächlich erzielten Verkaufspreises für den Grundbesitz berechtigt, das festgelegte Auseinandersetzungsguthaben entsprechend dem tatsächlich erzielten Verwertungserlös anzupassen und die noch nicht ausgezahlten Raten entsprechend zu mindern.

5. Die Regelungen des § 22 gelten entsprechend für Treugeber in den Fällen des § 21 Abs. 3 Satz 1 und des § 21 Abs. 9 mit der Maßgabe, dass das jeweilige Auseinandersetzungsguthaben des Treugebers anteilig für den Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin zu ermitteln ist, der dem Betrag der für den betreffenden ausscheidenden Treugeber durch die Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung entspricht.

§ 23 Auflösung der Fondsgesellschaft, Abwicklung

1. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes vorgesehen ist, kommt es bei Eintritt eines der folgenden Ereignisse zur Auflösung der Fondsgesellschaft:

(a) durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Fondsgesellschaft;

(b) bei Verkauf oder anderweitiger Veräußerung des gesamten oder im Wesentlichen gesamten Vermögens der Fondsgesellschaft und Erhalt der vollen Gegenleistung durch die Fondsgesellschaft;

Gesellschaftsvertrag.

(c) bei Kündigung, Ausscheiden oder Ausschluss der Komplementärin sowie bei Auflösung oder Liquidation der Komplementärin oder bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über deren Vermögen, sofern nicht die Gesellschafter binnen eines Monats nach einem solchen Ereignis einen Fortsetzungsbeschluss fassen und mit Wirkung ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens einen oder mehrere neue Komplementäre bestellen, die ihre Bestellung nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrags annehmen.

2. Nach der Auflösung wird die Fondsgesellschaft abgewickelt. Liquidatorin ist die Geschäftsführende Kommanditistin. Sie verwertet das Gesellschaftsvermögen unter Wahrung der Interessen der Kommanditisten. Der Liquidationserlös wird wie folgt verwendet:

(a) zunächst zur Begleichung sämtlicher Schulden und Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge;

(b) danach zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von der Geschäftsführenden Kommanditistin für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Fondsgesellschaft für erforderlich erachtet werden;

(c) ein verbleibender Liquidationserlös wird gemäß § 18 ausbezahlt.

3. Die nach § 9 Abs. 3 der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie die nach § 12 Abs. 1 der Treuhandkommanditistin geschuldeten Vergütungen sind auch während der Dauer der Liquidation bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft zu zahlen.

§ 24 Anlegerregister, personenbezogene Daten

1. Im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit wird die Treuhandkommanditistin ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Gesellschafter führen, die den Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Mit der Erfassung und Bearbeitung der personenbezogenen Daten auf EDV-Anlagen sowie der Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der Angaben in der Beitrittserklärung ist der Gesellschafter einverstanden.

2. Jeder Gesellschafter erhält auf Anfrage einen Anlegerregistrauszug über den Eintrag seiner persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Ihm obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Treuhandkommanditistin unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Wechsel der Anschrift des Gesellschafters.

3. Der Gesellschafter hat keinen Anspruch auf Einsicht in die Anlegerregistrauszüge der übrigen Gesellschafter oder auf Angaben über die übrigen Gesellschafter. Die Gesellschaft, die Treuhandkommanditistin, die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin dürfen Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten eines Gesellschafters im Anlegerregister nur in dem erforderlichen Umfang dem zuständigen Finanzamt, den Kreditgebern, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Fondsgesellschaft oder Personen, gegenüber denen aufgrund Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung eine Auskunftspflicht besteht, erteilen, es sei denn, der betreffende Gesellschafter hat der Auskunftserteilung ausdrücklich zugestimmt.

§ 25 Mitteilungspflichten der Gesellschafter gegenüber der Fondsgesellschaft, steuerliche Angaben

1. Die Gesellschafter sind verpflichtet, der Fondsgesellschaft unaufgefordert jede Änderung ihrer in den Beitrittsunterlagen getätigten Angaben (insbesondere Anschrifts- und Namensänderungen sowie Änderungen ihrer Bankverbindung für Auszahlungen) unverzüglich mitzuteilen.

2. Ein Gesellschafter, der seine Verpflichtung gemäß § 25 Abs. 1 nicht erfüllt, ist der Fondsgesellschaft gegenüber verpflichtet, diese von allen Aufwendungen und Schäden freizuhalten, die ihr aus der Nichterfüllung dieser Verpflichtung entstehen. Die ihm selbst aus der Nichterfüllung eventuell entstehenden Nachteile trägt der Gesellschafter.

3. Sofern die Fondsgesellschaft für ihre eigenen Meldepflichten und Erklärungsspflichten (insbesondere Steuererklärungsspflichten) Angaben von

den Gesellschaftern benötigt, sind diese zur unverzüglichen Mitteilung der betreffenden Angaben und zur Vorlage von gegebenenfalls erforderlichen Dokumenten verpflichtet. Sofern im Einzelfall Melde- und Erklärungsspflichten (insbesondere Steuererklärungsspflichten) des einzelnen Gesellschafters bestehen und durch deren Nichterfüllung beziehungsweise nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Fondsgesellschaft oder den anderen Gesellschaftern Schaden entstehen kann, ist der betreffende Gesellschafter zur ordnungsgemäßen Erfüllung verpflichtet. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der vorgenannten Pflichten ist der betreffende Gesellschafter der Fondsgesellschaft und/oder den anderen Gesellschaftern zum Schadenersatz verpflichtet. Die ihm selbst aus der Nichterfüllung eventuell entstehenden Nachteile trägt der Gesellschafter.

§ 26 Zusicherungen der Treugeber/Kommanditisten

1. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass alle Informationen, die er der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt hat, korrekt sind und der Wahrheit entsprechen.

2. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass er der Fondsgesellschaft sämtliche Informationen, die von der Fondsgesellschaft als notwendig erachtet werden, um den Antigeldwäschevorschriften und den damit zusammenhängenden Pflichten nachzukommen, zu gegebener Zeit zur Verfügung stellen wird.

3. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass die Geldmittel, die in die Fondsgesellschaft investiert werden sollen, nicht aus irgendeiner Aktivität stammen, die gegen die Antigeldwäschegesetze und Richtlinien der USA oder eines anderen Landes verstoßen.

4. Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind weder nach dem US-Bundeswertpapiergesetz noch nach dem Wertpapiergesetz eines US-Bundesstaats registriert und der Verkauf oder sonstige Verfügungen über die Anteile unterliegen daher Beschränkungen. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass er nicht US-Bürger oder in den USA ansässig ist und dass er sich nicht an der Fondsgesellschaft beteiligt im Namen oder für Rechnung eines US-Bürgers, eines in den USA Ansässigen, einer nach dem Recht der USA oder eines ihrer Bundesstaaten organisierten juristischen Person oder eines nach einem solchen Recht organisierten sonstigen Rechtsträgers.

5. Jeder Treugeber/Kommanditist erklärt hiermit sein Einverständnis, die Fondsgesellschaft und jeden anderen Gesellschafter schadlos zu halten von sämtlichen Haftungsansprüchen, Verlusten, Kosten, Schadenersatzansprüchen und Aufwendungen, die sich im Zusammenhang mit einer irreführenden Darstellung oder einer Zuwiderhandlung gegen die Zusicherungen des betreffenden Treugebers/Kommanditisten nach Maßgabe von § 26 Abs. 1 bis 4 ergeben.

§ 27 Kosten

1. Soweit vorstehend nichts Abweichendes vereinbart ist, trägt die Fondsgesellschaft die Kosten für diesen Vertrag und dessen Durchführung; angenommen sind die Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die Kosten von Handelsregisteränderungen, die durch die Abtretung oder teilweise Abtretung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstige Verfügungen über Gesellschaftsanteile begründet werden. Diese Kosten trägt jeder Gesellschafter, der die Änderungen veranlasst, soweit in diesem Vertrag nicht bereits etwas anderes bestimmt ist. Dies gilt auch bei Handelsregisteränderungen im Todesfall.

2. Hinsichtlich Auszahlungen, Steuerrückzahlungen und etwaiger anderer Zahlungsvorgänge tragen die Anleger für die sie jeweils betreffenden Zahlungsvorgänge sämtliche Bankgebühren.

§ 28 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

1. Jeder Anleger ist berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Gesellschaftsvertrag.

2. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.

3. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 29 Schlussbestimmungen

1. Soweit eine Bestimmung dieses Vertrags nichtig oder unwirksam ist oder werden sollte, behalten die übrigen Bestimmungen des Vertrags ihre Gültigkeit. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine dem Gesetz und dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung entsprechende Regelung zu ersetzen. Im Fall von Lücken gilt Entsprechendes.

2. Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag einschließlich dieser Bestimmungen bedürfen der Schriftform, soweit sie nicht durch einen Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags erfolgen. Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet.

3. Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Fondsgesellschaft.

4. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie zum Beispiel Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- und Passivprozesse von der Fondsgesellschaft selbst geführt werden.

5. Sollte, aus welchen Gründen auch immer, die Fondsgesellschaft die handelsrechtlichen Voraussetzungen für ihre Eintragung im Handelsregister nicht mehr erfüllen, so gilt der Gesellschaftsvertrag für die dann verbleibende Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit folgender Maßgabe: Die persönlich haftende Gesellschafterin trägt weiterhin das Haftungsrisiko. Die Haftung der übrigen Gesellschafter bleibt auf die erbrachte Haftsumme beschränkt. Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin haben die Haftungsbeschränkungen dem Rechtsverkehr nach außen kenntlich zu machen. Über das Weitere entscheiden die Gesellschafter durch Gesellschaftsbeschluss.

Düsseldorf, 10. August 2009

IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin)

– vertreten durch die Geschäftsführer Daniela Schulte und Marc Schlotterbeck –

IK FE Fonds Management GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin)

– vertreten durch die Geschäftsführer Marc Schlotterbeck und Frank Figiel –

IK Property Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin)

– vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Bister-Füsser –

Anhang A: Finanz- und Investitionsplan

Die Höhe des platzierten Gesellschaftskapitals und der Betrag, mit dem sich die Fondsgesellschaft letztlich an dem Zielfonds beteiligen wird, steht im Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht abschließend fest. Der Finanz- und Investitionsplan stellt jedoch exemplarisch eine Mittelherkunft und -verwendung dar, wie sie sich im Fall einer Gesellschaftskapitalplatzierung in Höhe von 57,5 Mio. EUR ergibt.

Wesentliche Positionen des Finanz- und Investitionsplans sind in prozentualer Abhängigkeit von der Höhe des platzierten Gesellschaftskapitals kalkuliert und auch mit den jeweiligen Dienstleistern und Vertragspartnern so vereinbart, worauf der nachfolgende Finanz- und Investitionsplan in Fußnoten zu den jeweils betroffenen Positionen der Mittelverwendung hinweist.

Gesellschaftsvertrag.

Investitionsplan (Prognose)¹⁾

Mittelverwendung

	in EUR	in % der Gesamtinvestition (inklusive Agio)	in % der Kommanditeinlage (ohne Agio)
1. Erwerb der Zielfondsanteile			
Beteiligung am HECF ^{2) 3)}	50.000.000	82,82 %	86,96 %
Beitrittsgebühr	250.000	0,41 %	0,43 %
2. Fondsabhängige Kosten			
2.1. Vergütungen⁴⁾			
Konzeption ²⁾	307.913	0,51 %	0,54 %
Vermittlung Fremdfinanzierung ²⁾	225.000	0,37 %	0,39 %
Fondseinrichtung ²⁾	205.275	0,34 %	0,36 %
Schuldbeitritt für Zwischenfinanzierung	778.500	1,29 %	1,35 %
Prospektaufstellung & Marketing ²⁾	661.250	1,10 %	1,15 %
Vermittlung Gesellschaftskapital ²⁾	5.175.000	8,57 %	9,00 %
2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage			
Rechts- und Steuerberatungskosten	441.500	0,73 %	0,77 %
Allgemeine Verwaltungskosten	40.000	0,07 %	0,07 %
Bearbeitungsgebühr Bank	245.000	0,41 %	0,43 %
Zwischenfinanzierungszinsen	558.525	0,93 %	0,97 %
3. Liquiditätsreserve	1.487.037	2,46 %	2,59 %
Mittelverwendung gesamt	60.375.000	100,0 %	105,0 %

¹⁾ Bei den angegebenen Werten handelt es sich um gerundete Werte.

²⁾ Die gekennzeichneten Positionen sind variabel und abhängig vom platzierten Gesellschaftskapital.

³⁾ Der Fondsgesellschaft steht für eine etwaige Zwischenfinanzierung ihrer Beteiligung an dem Zielfonds HECF ein Kreditrahmen in Höhe von 45,0 Mio. EUR zur Verfügung.

⁴⁾ Zusätzlich zu den hier aufgeführten Vergütungen erhält die Treuhandkommanditistin ab dem 1. Januar 2010 eine Vergütung für die laufende Verwaltung der Beteiligungen der Anleger in Höhe von 0,20 % p.a. des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält ab dem 1. Januar 2010 eine Vergütung für die Übernahme der Geschäftsführungstätigkeit in Höhe von ebenfalls 0,20 % p.a. des platzierten und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abrechnungsfähigen nominellen Eigenkapitals (ohne Agio) zuzüglich Umsatzsteuer. Die Komplementärin erhält ab dem Jahr 2009 eine Haftungsvergütung in Höhe von pauschal 10.000 EUR p.a. Diese Vergütungen werden aus den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft geleistet.

Treuhandvertrag.

Inhaltsverzeichnis

Präambel	153
§ 1 Treuhandauftrag	153
§ 2 Kommanditistenstellung der Treuhandkommanditistin	154
§ 3 Rechte des Treugebers	154
§ 4 Pflichten des Treugebers aus dem Treuhandverhältnis	154
§ 5 Verfügung über die Treugeberstellung	155
§ 6 Dauer und Beendigung des Treuhandverhältnisses	155
§ 7 Tod eines Treugebers	156
§ 8 Sonstige Pflichten der Treuhandkommanditistin, Selbstkontrahieren	156
§ 9 Vergütung	156
§ 10 Haftung der Treuhandkommanditistin, Verjährung	157
§ 11 Anlegerregister	157
§ 12 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren	157
§ 13 Schlussbestimmungen	157

Treuhandvertrag.

Zwischen

der jeweils in der Beitrittserklärung zu der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG genannten Person

– nachfolgend „Treugeber“ oder „Anleger“ genannt –

und der

im Handelsregister des Amtsgerichts in Düsseldorf unter der Nummer 56571 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma IK Property Treuhand GmbH mit Sitz in 40212 Düsseldorf, Berliner Allee 27–29,

– nachfolgend „Treuhandkommanditistin“ genannt –

wird nachfolgender Treuhandvertrag geschlossen:

Präambel

1. Gesellschaftszweck der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG „Fondsgesellschaft“ ist der Erwerb und das Halten von Anteilen an dem Hines Pan-European Core Fund (im Folgenden: HECE), bei dem es sich um einen so genannten „Sub-Fund“ der Hines Real Estate Master FCP-FIS handelt, bis zur Beendigung des Investments. Der HECE wird nachfolgend als „Zielfonds“ der Fondsgesellschaft bezeichnet. Die Fondsgesellschaft kann gegebenenfalls zusätzliche Immobilieninvestitionen vornehmen. Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung erklärt der Treugeber ausdrücklich seine Zustimmung zur Auswahl und zum Erwerb der Anteilsbeteiligungen an dem Zielfonds.

2. Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin). „Geschäftsführende Kommanditistin“ der Fondsgesellschaft ist die IK FE Fonds Management GmbH.

3. Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft durch Erhöhung der Kapitaleinlage von Kommanditisten (insbesondere der Treuhandkommanditistin) schrittweise zu erhöhen.

Im Finanz- und Investitionsplan ist ein Zielkapital der Fondsgesellschaft von 57,5 Mio. EUR als Gesellschaftskapital kalkuliert, von dem die Fondsgesellschaft 50,0 Mio. EUR in den Zielfonds investieren soll.

Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft kann gegebenenfalls höher oder niedriger sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Zielkapital von 57,5 Mio. EUR.

Im Rahmen der Platzierung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter die Kapitaleinlage von Kommanditisten (insbesondere der Treuhandkommanditistin) zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Gemäß § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft (Gesellschaftsvertrag) ist die Treuhandkommanditistin von der Fondsgesellschaft und der Geschäftsführenden Kommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und bevollmächtigt, mit Anlegern entsprechende Beitrittserklärungen mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen und etwaige Widerrufe nach § 355 BGB mit Wirkung für den Treuhandkommanditisten und die Fondsgesellschaft sowie deren Gesellschafter entgegenzunehmen. Der Beitritt eines Anlegers wird wirksam mit Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin.

4. Bei der treuhänderischen Übernahme einer Kommanditbeteiligung hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin den übernommenen Kommanditanteil nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags. Sie ist berechtigt, ihren gesamten Kommanditanteil treuhänderisch für eine Mehrzahl von Treugebern zu halten.

5. Dem Treugeber ist bekannt und er ist damit einverstanden, dass die Treuhandkommanditistin mit einer Vielzahl von Treugebern Treuhandverträge dieses Inhalts abschließt.

6. Die Beitrittserklärung wird von der Treuhandkommanditistin im eigenen Namen und im Namen der übrigen Gesellschafter angenommen. Der Gesell-

schaftsvertrag der Fondsgesellschaft (Gesellschaftsvertrag) ist dem Treugeber mit diesem Vertrag ausgehändigt und von ihm zur Kenntnis genommen worden. Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sind Bestandteil dieses Vertrags und gelten, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, in der jeweiligen Fassung ergänzend.

7. Soweit in diesem Vertrag im Zusammenhang mit der Beteiligung von Treugebern der Begriff „Kapitaleinlage“ oder „Kapitalanteil“ eines Treugebers verwendet wird, ist damit derjenige Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin gemeint, den die Treuhandkommanditistin für den betreffenden Treugeber treuhänderisch hält.

§ 1 Treuhandauftrag

1. Bei der Beteiligung als Treugeber beauftragt der jeweilige Treugeber die Treuhandkommanditistin, auf Grundlage der Beitrittserklärung ihren Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft um einen Betrag in Höhe der in der Beitrittserklärung angegebenen Kapitaleinlage zu erhöhen. Die Treuhandkommanditistin wird den (ideellen) Anteil an der im Außenverhältnis einheitlich gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe der vorgenannten Kapitaleinlage im eigenen Namen, aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers nach Maßgabe dieses Vertrags halten.

2. Das Treuhandverhältnis wird erst mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin begründet. Die Treuhandkommanditistin wird die Annahme der Beitrittserklärung schriftlich bestätigen. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist für das Zustandekommen des Treuhandverhältnisses jedoch nicht erforderlich.

3. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Funktion einer Verwaltungstreuhänderin wahr. Sie war nicht an der Entwicklung der Fondsstruktur beteiligt und hat den Verkaufsprospekt oder das Beteiligungsangebot selbst nicht geprüft. Die Anlageberatung oder Aufklärung über die Vor- und Nachteile einer Beteiligung des Treugebers an der Fondsgesellschaft ist nicht vertragliche Pflicht der Treuhandkommanditistin.

4. Der Treugeber ist entsprechend § 5 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags verpflichtet, seine Kapitaleinlage zuzüglich des Agios in Höhe von 5% auf die Kapitaleinlage gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung auf das dort angegebene Konto der Fondsgesellschaft zu leisten. Die Kapitaleinlage (zuzüglich Agio) ist in der Währung Euro zu leisten. Die Treuhandkommanditistin wird ihren Kommanditanteil schrittweise erhöhen.

5. Der Beteiligungsbetrag jedes Treugebers muss mindestens 10.000 EUR betragen und durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein, soweit nicht in diesem Vertrag oder im Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmt ist.

6. Der Treugeber ist wirtschaftlicher Inhaber des für ihn treuhänderisch gehaltenen Treugeberanteils. Deshalb treffen die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen ausschließlich den Treugeber.

7. Grundsätzlich können nur einzelne, in Deutschland ansässige natürliche Personen der Fondsgesellschaft als Treugeber/Kommanditisten beitreten. In Einzelfällen können mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin auch außerhalb Deutschlands ansässige natürliche Personen der Fondsgesellschaft als Treugeber/Kommanditisten beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Fondsgesellschaft führt und dies nicht eine Vertragsverletzung der IDEENKAPITAL AG oder der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten darstellt. In keinem Fall können jedoch Staatsbürger der USA, in den USA ansässige Personen, juristische Personen, Personenhandelsgesellschaften und BGB-Gesellschaften aufgenommen werden.

8. Der Treugeber übernimmt persönlich die Verpflichtungen aus § 26 des Gesellschaftsvertrags.

Treuhandvertrag.

§ 2 Kommanditistenstellung der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für den Treugeber und weitere Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin ausschließlich im Auftrag, für Rechnung und auf Risiko des jeweiligen Treugebers, sodass dieser wirtschaftlich den Kommanditisten der Fondsgesellschaft gleichgestellt ist.

2. Die für die Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen 10 % der einheitlich gehaltenen Kommanditbeteiligung (Pflichteinlage).

3. Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das im Rahmen des Treuhandverhältnisses erworbene Vermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen.

§ 3 Rechte des Treugebers

1. Der Treugeber ist in Höhe des rechnerischen Anteils am Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin, der sich aus der gemäß § 4 Abs. 3 eingezahlten Kapitaleinlage ergibt, nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft (Ansprüche auf Beteiligung am laufenden Gewinn und Verlust, auf Auszahlungen/Entnahmen sowie Beteiligung am Liquidationserlös/Auseinandersetzungsguthaben) beteiligt.

2. Der Treugeberanteil wird durch die Treuhandkommanditistin treuhänderisch für den Treugeber gehalten und uneigennützig verwaltet. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Treugebers und unter Beachtung der für den Treugeberanteil einheitlich erteilten Weisungen des Treugebers sowie ihrer Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern wahr. Widerspricht eine Weisung gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den gesellschaftsvertraglichen Treuepflichten, braucht die Treuhandkommanditistin der Weisung nicht Folge zu leisten; sie hat den Treugeber hierauf hinzuweisen. Für die Ausübung von Stimmrechten im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen gilt § 3 Abs. 4.

3. Der Treugeber ist berechtigt, persönlich an den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft teilzunehmen. Die Treuhandkommanditistin wird ihm die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen übersenden beziehungsweise eine direkte Zuleitung durch die Geschäftsführende Kommanditistin veranlassen. Entsprechendes gilt für schriftliche Beschlussfassungen gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrags.

4. Die Treuhandkommanditistin hat gemäß § 13 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags hinsichtlich ihres treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils ein gespaltenes Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft, um dem Willen der einzelnen Treugeber Rechnung tragen zu können. Der Treugeber ist berechtigt, die rechnerisch auf ihn entfallenden Stimmrechte der Treuhandkommanditistin in deren Namen selbst auszuüben. Hierzu wird der Treugeber durch die Treuhandkommanditistin unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrags unwiderruflich bevollmächtigt. Der Treugeber ist berechtigt, entsprechend den Regelungen in § 14 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags schriftliche Untervollmacht zu erteilen, wobei die weitere Erteilung von Untervollmachten durch einen Unterbevollmächtigten ausgeschlossen ist.

Sofern ein Treugeber auf einer Gesellschafterversammlung nicht anwesend und nicht durch einen Dritten im Sinne von § 14 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags vertreten ist beziehungsweise sich weder am schriftlichen Verfahren gemäß § 14 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags beteiligt noch diesem Verfahren gemäß § 14 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags widerspricht, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach dessen Weisungen ausüben. Liegen Weisungen nicht vor, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen ausüben. Der Treugeber ermächtigt und bevollmächtigt insoweit die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sein Stimmrecht in der Höhe auszuüben, wie es der Kapitaleinlage des Treugebers entspricht. Bei schriftlichem Beschlussverfahren wird die Treuhandkommanditistin die Treugeber im Vorfeld der Beschlussfassung darüber

informieren, in welcher Weise sie zu den jeweiligen Beschlusspunkten abstimmen wird, sofern der Treugeber ihr keine Weisung erteilt.

Der Treugeber erhält das Protokoll der Gesellschafterversammlung gemäß § 14 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags beziehungsweise die schriftliche Mitteilung über einen Beschluss im schriftlichen Verfahren gemäß § 14 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags.

5. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, bei der Geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu verlangen, wenn dies von Treugebern, deren Kapitaleinlagen zusammen mindestens 25 % des Gesellschaftskapitals der Fondsgesellschaft entsprechen, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird.

6. Die Treugeber sind berechtigt, diejenigen Kontrollrechte selbst auszuüben, die ihnen zustünden, wenn sie unmittelbar an der Fondsgesellschaft als Kommanditist beteiligt wären. Hierzu wird der Treugeber durch die Treuhandkommanditistin unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrags unwiderruflich bevollmächtigt. Die Treuhandkommanditistin verzichtet auf die Ausübung der auf den betroffenen Treugeberanteil entfallenden Kontrollrechte, soweit der Treugeber selbst diese Rechte ausübt.

§ 4 Pflichten des Treugebers aus dem Treuhandverhältnis

1. Der Treugeber übernimmt in Höhe des Treugeberanteils alle Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft mit Ausnahme ihrer gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte, insbesondere des Rechts auf Begründung von Treuhandverhältnissen, des jederzeitigen Verfügungsrechts über den Kommanditanteil und des Rechts auf eine gespaltene Stimmrechtsausübung, und stellt sie von allen Verbindlichkeiten frei, die sie für ihn gegenüber der Fondsgesellschaft eingeht oder die aus der (beschränkten) Gesellschafterhaftung der Treuhandkommanditistin, soweit sie auf den von ihr für den Treugeber gehaltenen Anteil entfällt, resultieren, insbesondere im Hinblick auf noch offene Einzahlungsverpflichtungen hinsichtlich seines Beteiligungsbetrags und auf etwaige Rückzahlungen der Haftsumme. Wurde die Treuhandkommanditistin aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen, so hat der Treugeber unverzüglich Ersatz zu leisten. Die Treuhandkommanditistin kann die Herausgabe von Zahlungen und sonstigen Leistungen an den Treugeber so lange verweigern, bis dieser ihr in Höhe der Freistellungsverpflichtung Sicherheit leistet oder bis Ersatz geleistet wurde. Die Treuhandkommanditistin ist, soweit kein gesetzliches Aufrechnungsverbot besteht, ausdrücklich berechtigt, mit konkretisierten Ansprüchen auf Freistellung beziehungsweise mit Schadenersatzansprüchen gegen alle Forderungen des Treugebers aufzurechnen. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

2. Sofern durch Rückzahlungen der Kapitaleinlage an den Treugeber eine Haftung der Treuhandkommanditistin aus den §§ 171 ff. HGB entsteht, ist der Treugeber der Treuhandkommanditistin auch diesbezüglich zu Freistellung und Ersatz verpflichtet.

3. Der Treugeber ist zur Leistung der Kapitaleinlage zuzüglich des Agios in Höhe von 5 % auf die Kapitaleinlage gemäß den Bedingungen der Beitrittsklärung durch Einzahlung auf das dort angegebene Konto der Fondsgesellschaft verpflichtet.

4. Erbringt ein Treugeber seine Kapitaleinlage (nebst 5 % Agio) nicht fristgerecht gemäß § 4 Abs. 3, so ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, nach fristloser schriftlicher Mahnung unter Rücktritts- beziehungsweise Herabsetzungsandrohung von dem Treuhandvertrag zurückzutreten oder die Kapitaleinlage des Treugebers auf einen eventuell bereits geleisteten Teilbetrag herabzusetzen.

Der Rücktritt beziehungsweise die Herabsetzung wird drei Werktage nach Absendung der schriftlichen Erklärung der Treuhandkommanditistin (maßgeblich: Datum des Poststempels) an die der Treuhandkommanditistin zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des betreffenden Treugebers wirksam. Sämtliche Kosten und Aufwendungen der Treuhandkommanditistin beziehungsweise der Fondsgesellschaft für den Rücktritt oder die Herabsetzung trägt der säumige Treugeber.

Treuhandvertrag.

Im Fall des Rücktritts kann die Treuhandkommanditistin als pauschalierten Schadenersatz einen Betrag in Höhe von 1.000 EUR oder einen durch die Treuhandkommanditistin nachgewiesenen höheren Schaden der Treuhandkommanditistin oder der Fondsgesellschaft verlangen. Dem Treugeber bleibt es vorbehalten, einen geringeren Schaden nachzuweisen.

Im Fall der Herabsetzung soll die verbleibende Kapitaleinlage regelmäßig mindestens 10.000 EUR betragen und ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein.

Der sich hinsichtlich der Einzahlung der Kapitaleinlage (zuzüglich Agio) oder sonstiger offener Verbindlichkeiten in Verzug befindende Treugeber hat auf das Konto der Fondsgesellschaft Zinsen seit Fälligkeit in Höhe von 5 % p.a. über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB an die Treuhandkommanditistin zu zahlen. Der Treuhandkommanditistin steht es frei, einen darüber hinausgehenden Verzugschaden geltend zu machen. Im Fall der Herabsetzung der Kapitaleinlage werden bereits geleistete Verzugszinsen nicht zurückerstattet.

Die Erhebung von Verzugszinsen und pauschaliertem Schadenersatz steht im pflichtgemäßen Ermessen der Treuhandkommanditistin.

5. Im Fall des Rücktritts der Treuhandkommanditistin werden dem säumigen Treugeber bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der im Zusammenhang mit seiner Beteiligung entstandenen Kosten und etwaiger weiterer Gegenforderungen innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Erklärung über den Rücktritt zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem säumigen Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt der Treugeber nicht am Ergebnis und an den Auszahlungen der Fondsgesellschaft teil. Entsprechendes gilt für den Widerruf dieses Treuhandvertrags durch den Treugeber, aus welchem Rechtsgrund auch immer.

6. Belastungen der Fondsgesellschaft mit Abgaben (Steuern, Gebühren, Beiträge) und anderen Kosten, die auf Handlungen beziehungsweise dem Verhalten eines Treugebers beruhen oder ihren Grund in der Person oder Rechtspersönlichkeit/Rechtsform eines Treugebers haben, sind gegenüber der Treuhandkommanditistin von dem jeweiligen die Belastung auslösenden Treugeber zu tragen. Die Einforderung solcher Leistungen steht im pflichtgemäßen Ermessen der Treuhandkommanditistin.

7. Gegen Ansprüche der Treuhandkommanditistin aus den vorstehenden Absätzen ist eine Aufrechnung nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich bei der zur Aufrechnung gestellten Forderung um eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderung.

§ 5 Verfügung über die Treugeberstellung

1. Jeder Treugeber kann nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Treuhandkommanditistin das Treuhandverhältnis mit allen Rechten und Pflichten an einen Dritten ganz oder teilweise im Wege der Vertragsübernahme übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Die entsprechende Anfrage muss Angaben dazu enthalten, ob der Übertragungsempfänger die Voraussetzungen des § 4 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags erfüllt. Die Entscheidung der Treuhandkommanditistin über die Zustimmung muss binnen vier Kalenderwochen nach Anzeige der Verfügungsabsicht des jeweiligen Treugebers an die Treuhandkommanditistin erfolgen. Die Zustimmung zur Vornahme von Verfügungen durch den Treugeber kann nur aus wichtigem Grund gemäß § 5 Abs. 4 versagt werden. Im Übrigen wird jedwede Verfügung im Verhältnis zu der Fondsgesellschaft und deren Gesellschaftern und Treugebern nur wirksam, wenn sie vom Verfügenden und vom Verfügungsempfänger der Treuhandkommanditistin schriftlich angezeigt wird.

2. Die Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum jeweiligen Quartalsende möglich. Die Treuhandkommanditistin darf eine Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung auch erst zu einem späteren Termin zulassen, wenn der Fondsgesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung zum Quartalsende erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.

3. Eine Verfügung, die zu einer Trennung der Treugeberbeteiligung von Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.

4. Die Treuhandkommanditistin darf ihre gemäß § 5 Abs. 1 erforderliche Zustimmung zur Vornahme von Verfügungen nur versagen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn

(a) die Verfügung die Beschränkungen des § 4 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags verletzt oder die von der Geschäftsführenden Kommanditistin angeforderten Nachweise betreffend die Beschränkungen in § 4 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags nicht oder nicht rechtzeitig erbracht werden oder

(b) der Fondsgesellschaft fällige Ansprüche gegen den Verfügungswilligen Treugeber zustehen oder der Fondsgesellschaft, den Gesellschaftern und übrigen Treugebern durch den Verfügungswilligen oder den eintretenden Treugeber keine angemessene Sicherheit für etwaige steuerliche Nachteile aus dem Gesellschafterwechsel gestellt wird oder

(c) durch eine teilweise Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen, die den Betrag von 10.000 EUR unterschreiten oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind oder

(d) der Fondsgesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden oder

(e) der Verfügungsempfänger der Fondsgesellschaft nicht sämtliche Informationen und Zusicherungen, die von der Treuhandkommanditistin als notwendig erachtet werden, um einschlägigen Antigeldwäschevorschriften und den damit zusammenhängenden Pflichten nachzukommen, zur Verfügung stellt.

5. Bei jedem Übergang der Treugeberstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle in § 15 des Gesellschaftsvertrags genannten Konten unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung erfolgt die Fortführung auf getrennten Konten in dem der Teilung entsprechenden Verhältnis.

6. Der beitretende Treugeber (dies gilt auch für Treugeber, die bereits beteiligt sind und ihre Beteiligung erhöhen) stellt die Fondsgesellschaft und deren Gesellschafter und Treugeber von allen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen infolge des Treugeberwechsels frei. Er trägt auch das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Fondsgesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht der Fondsgesellschaft gegenüber dem Treugeber auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Fondsgesellschaft.

7. Die mit der Übertragung oder sonstigen Verfügung verbundenen Aufwendungen und Kosten der Treuhandkommanditistin und der Fondsgesellschaft trägt der Treugeber.

§ 6 Dauer und Beendigung des Treuhandverhältnisses

1. Der Treuhandvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Er endet jedoch spätestens mit dem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Fondsgesellschaft oder der abgeschlossenen Liquidation der Fondsgesellschaft und der wechselseitigen Erfüllung aller Ansprüche.

2. Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis jederzeit kündigen. Die Wirksamkeit der Kündigung steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass (1.) der Treugeber zuvor die Abtretung der treuhänderisch für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft auf sich im Wege der Sonderrechtsnachfolge gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags verlangt hat, dass (2.) der Treugeber seine aus der Beitrittserklärung resultierenden Zahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt hat und dass (3.) der Treugeber die erforderliche Handelsregistervollmacht erteilt hat. Ein sonstiges ordentliches Kündigungsrecht des Treugebers ist ausgeschlossen.

3. Weiterhin ist der Treugeber berechtigt, unter Beachtung der Voraussetzungen des § 21 des Gesellschaftsvertrags, der Treuhandkommanditistin schriftlich die Weisung zu erteilen, das Gesellschaftsverhältnis anteilig, das heißt bezogen auf den für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Treugeberanteil, zu kündigen. Mit entsprechendem anteiligem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Fondsgesellschaft und wechselseitiger Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Treuhandverhältnis endet dieses Vertragsverhältnis.

Treuhandvertrag.

4. Die Treuhandkommanditistin hat kein Recht auf ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses. Liegt einer der in § 21 des Gesellschaftsvertrags genannten Gründe für das Ausscheiden eines Gesellschafters in der Person des Treugebers vor und scheidet die Treuhandkommanditistin deshalb anteilig aus der Fondsgesellschaft aus, so ist dieses Vertragsverhältnis nach wechselseitiger Erfüllung vertraglicher Ansprüche automatisch beendet. Ein Anspruch auf Übertragung des für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Treugeberanteils besteht nicht. § 22 des Gesellschaftsvertrags regelt Einzelheiten zur Ermittlung und Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben von Gesellschaftern und Treugebern der Fondsgesellschaft.

5. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit unter den nachfolgend genannten aufschiebenden Bedingungen von ihrer Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft den Anteil an den Treugeber ab, der der treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Beteiligung zum Zeitpunkt der Beendigung des Treuhandverhältnisses entspricht. Die Abtretung erfolgt im Wege der Sonderrechtsnachfolge und steht, falls der Anleger nicht auf die Eintragung im Handelsregister verzichtet, unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Treugeber als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird. Die Abtretung erfolgt nur für den Fall und – zusätzlich zu der vorgenannten aufschiebenden Bedingung – unter der weiteren aufschiebenden Bedingung, dass

(a) über das Vermögen der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse nicht eröffnet oder eingestellt wird oder

(b) gegen die Treuhandkommanditistin aus einem rechtskräftigen Titel Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in die Kommanditbeteiligung betrieben und nicht innerhalb von zwei Monaten aufgehoben oder eingestellt werden oder

(c) die Treuhandkommanditistin wirksam außerordentlich gekündigt hat oder

(d) der Treugeber wirksam gemäß § 6 Abs. 2 gekündigt hat.

Der Treugeber nimmt diese aufschiebend bedingte Abtretung bereits hiermit an.

Die mit der Abtretung und der Beendigung des Treuhandverhältnisses verbundenen Kosten und Aufwendungen der Treuhandkommanditistin oder der Fondsgesellschaft trägt der Treugeber, es sei denn, die Beendigung erfolgte aufgrund einer Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigem Grund, den die Treuhandkommanditistin zu vertreten hat.

6. Die Treuhandkommanditistin darf nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Treugeber über den treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen (Teil-)Kommanditanteil verfügen.

§ 7 Tod eines Treugebers

1. Beim Tod eines Treugebers wird dieser Treuhandvertrag mit den Erben fortgesetzt.

Jeder Treugeber verpflichtet sich, durch eine entsprechende Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Fall seines Todes eine Aufspaltung seiner Kapitaleinlage in Beträge, die unter 10.000 EUR liegen und nicht ganzzahlig durch 1.000 teilbar sind, nicht erfolgt.

Hat der Treugeber für seinen Todesfall eine der vorgenannten Verpflichtung entsprechende Regelung nicht getroffen, sollen die Erben ihre Beteiligungen in der Weise übertragen oder andere Beteiligungen hinzuerwerben, dass jeder Erbe, der noch Gesellschafter ist, einen ganzzahlig durch 1.000 teilbaren Kapitalanteil von mindestens 10.000 EUR hält.

Ist dies noch nicht erfolgt, gilt Folgendes:

Mehrere Erben sind, sofern kein Testamentsvollstrecker bestellt wurde, verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen schriftlich Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der die Rechte aus dem Treuhandverhältnis nur einheitlich für seine Vollmachtgeber ausüben darf und zur Entgegennahme von Auszahlungen, Erklärungen und Schriftstücken ermächtigt sein muss. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter beziehungsweise Testamentsvollstrecker

bestellt oder die Legitimation nach § 7 Abs. 2 nicht vollständig erfolgt ist, ruhen die Rechte des Treugebers aus dem Treuhandverhältnis und das Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen (§ 3 Abs. 3) und die Befugnis zur Ausübung des Stimmrechts der Treuhandkommanditistin (§ 3 Abs. 4). Entnahmefähige Gewinnanteile werden von der Fondsgesellschaft bis zur Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten beziehungsweise eines Testamentsvollstreckers einbehalten und für die Dauer der Einbehaltung mit dem von ihr tatsächlich bezüglich dieser Beträge erzielten Zinssatz verzinst. Bis zum Zugang einer schriftlichen Vollmachtserklärung eines gemeinsamen Vertreters beziehungsweise eines Testamentsvollstreckerzeugnisses kann die Fondsgesellschaft mit Wirkung gegenüber allen Rechtsnachfolgern an einen Rechtsnachfolger ihrer Wahl Zustellungen vornehmen.

2. Die Erben/Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Erbscheins/Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsprotokoll legitimieren. Werden der Fondsgesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen.

3. Im Fall des Todes eines Treugebers tragen die Erben, auf die die Kapitalanteile übergehen, alle durch den Erbfall der Fondsgesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Die Fondsgesellschaft kann hierfür Freistellung und die Stellung einer angemessenen Sicherheit verlangen. Verfügungen über einen Kapitalanteil im Zuge der Erbauseinandersetzung sind nur nach Maßgabe des § 5 zulässig. Bei der Übertragung des Treuhandverhältnisses von einem Erben an einen Vermächtnisnehmer gilt § 5.

§ 8 Sonstige Pflichten der Treuhandkommanditistin, Selbstkontrahieren

1. Die Treuhandkommanditistin legt dem Treugeber im Zusammenhang mit der Übersendung des Jahresabschlusses sowie des Geschäftsberichts der Fondsgesellschaft jährlich Rechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr. Alle für die Erstellung der Abrechnung erforderlichen Unterlagen werden bei der Treuhandkommanditistin aufbewahrt.

2. Die Treuhandkommanditistin wird den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Fondsgesellschaft informieren sowie unverzüglich Einladungen zu Gesellschafterversammlungen, Beschlussunterlagen für schriftliche Beschlussfassungen, Protokolle über Gesellschafterversammlungen oder Berichte der Geschäftsführung an die Gesellschafter und Ähnliches an den Treugeber weiterleiten.

3. Die Pflichten der Treuhandkommanditistin beschränken sich auf die in diesem Vertrag und im Gesellschaftsvertrag festgelegten Aufgaben. Zu den Aufgaben der Treuhandkommanditistin gehört es nicht, die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft oder die Aufgabenerfüllung ihrer Organe über die gesetzlich festgelegten Mitwirkungsrechte der Kommanditisten hinaus zu kontrollieren, zu überprüfen oder zu beaufsichtigen.

4. Die Treuhandkommanditistin hat gegenüber dem Treugeber eine Herausgabepflicht gemäß § 667 BGB insbesondere im Hinblick auf Zahlungen und sonstige Leistungen auf den verwalteten Kommanditanteil.

5. Die Treuhandkommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 9 Vergütung

1. Die Treuhandkommanditistin übernimmt auf der Grundlage dieses Vertrags gegenüber den Treugebern auch solche Treuhand- beziehungsweise Verwaltungsleistungen, die die Fondsgesellschaft ohne die Einschaltung der Treuhandkommanditistin selbst erbringen müsste, zum Beispiel die Korrespondenz mit den Anlegern, die Verwaltung des Anlegerregisters etc.

Für ihre Leistungen betreffend die Fondseinrichtung in der Investitionsphase und die laufende Verwaltung der Beteiligungen der Anleger trägt daher die

Treuhandvertrag.

Fondsgesellschaft die in § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Vergütungen der Treuhandkommanditistin.

2. Kosten für Sondertätigkeiten (zum Beispiel Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung, Geltendmachung von Sonderwerbungskosten etc.) sind von dem jeweils betroffenen Treugeber gesondert zu vergüten.

3. Etwaige Fremdkosten, die im Zusammenhang mit einem Treugeber-/Gesellschafterwechsel entstehen (zum Beispiel Notarkosten, Kosten für Handelsregistereintragungen, Steuerberatungskosten), sind vom übertragenden Treugeber zu tragen.

§ 10 Haftung der Treuhandkommanditistin, Verjährung

1. Die Treuhandkommanditistin handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Soweit sie schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzt, haftet sie nach den gesetzlichen Vorschriften. Dasselbe gilt für ihre Haftung für Schäden, die aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Treugebers (physische Schäden) entstehen. Im Übrigen haften die Treuhandkommanditistin und die Personen, die sie vertreten, nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

2. Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für das Ausbleiben prognostizierter beziehungsweise vom Treugeber erwarteter Erträge der Fondsgesellschaft oder für das Ausbleiben steuerlicher Effekte sowie sonstiger Effekte. Ebenso wenig übernimmt sie eine Haftung für die Bonität der Vertragsparteien der Fondsgesellschaft oder eine ordnungsgemäße Vertragserfüllung derselben. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Funktion einer Verwaltungstreuhandlerin wahr und hat weder den Verkaufsprospekt überprüft noch sich an der Entwicklung des Beteiligungsangebotes und der Fondsstruktur beteiligt. Die Anlageberatung oder die Information über die Vor- und Nachteile einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist nicht vertragliche Pflicht der Treuhandkommanditistin.

3. Etwaige Schadenersatzansprüche gegen die Treuhandkommanditistin und ihre Organe verjähren, soweit nicht kürzere gesetzliche Fristen gelten, innerhalb von drei Jahren nach Kenntniserlangung der haftungsbegründenden Umstände und sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung oder grob fahrlässiger Unkenntnis von Schaden und Schuldner durch eingeschriebenen Brief geltend zu machen. In jedem Fall verjähren etwaige Ansprüche spätestens nach fünf Jahren ab ihrer Entstehung. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Schadenersatzansprüche, die auf grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln der Treuhandkommanditistin beruhen, sowie für Ansprüche auf Ersatz von physischen Schäden.

§ 11 Anlegerregister

1. Die Treuhandkommanditistin führt für alle Anleger ein Anlegerregister mit deren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten, die den Angaben des Anlegers in der Beitrittserklärung entnommen werden. Mit der Erfassung und Bearbeitung der personenbezogenen Daten auf EDV-Anlagen sowie der Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der Angaben in der Beitrittserklärung ist der Treugeber einverstanden.

2. Jeder Treugeber erhält auf Anfrage einen Anlegerregisterauszug über den Eintrag seiner persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Ihm obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Treuhandkommanditistin unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Wechsel der Anschrift des Treugebers.

3. Der Treugeber hat keinen Anspruch auf Einsicht in die Anlegerregisterauszüge der übrigen Gesellschafter und Treugeber oder auf Angaben über die übrigen Gesellschafter und Treugeber. Der Informationsanspruch nach § 8 Abs. 2 erstreckt sich nicht auf die Mitteilung von Daten der anderen Anleger, mit denen die Treuhandkommanditistin Treuhandverträge abgeschlossen hat. Die Treuhandkommanditistin darf Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten eines Treugebers im Anlegerregister nur in dem erforderlichen Umfang dem zuständigen Finanzamt, den Kreditgebern, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Fondsgesellschaft oder Personen, gegenüber denen aufgrund Gesetzes oder einer

behördlichen Anordnung eine Auskunftspflicht besteht, erteilen, es sei denn, der betreffende Treugeber hat der Auskunftserteilung ausdrücklich zugestimmt.

§ 12 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

1. Der Treugeber ist berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag und dem damit begründeten Vertragsverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Treuhandkommanditistin ein Schlichtungsverfahren einzuleiten.

2. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.

3. Ein ausscheidender Treugeber soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Schlichtungsvereinbarung hinweisen.

§ 13 Schlussbestimmungen

1. Kündigungen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Aufhebung dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Schriftstücke gelten drei Werktage nach Versendung (Datum des Poststempels) an die zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse des Anlegers als zugegangen. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt das die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Das Gleiche gilt, falls dieser Vertrag eine Lücke enthält. An Stelle der ungültigen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich zulässig, dem möglichst nahekommt, was die Beteiligten beabsichtigt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags beabsichtigt hätten, wenn sie die Gelegenheit bei Abschluss des Treuhandvertrags bedacht hätten.

3. Gerichtsstand ist Düsseldorf.

4. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht.

_____, den _____

Ort, Datum

Treugeber

IK Property Treuhand GmbH

(Treuhandkommanditistin)

– vertreten durch ihren Geschäftsführer Thomas Bister-Füsser –

Information gemäß Fernabsatzgesetz.

Kundeninformationen für den Fernabsatz

Für den Fall, dass der Anleger der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG im Wege des Fernabsatzes unter Nutzung der Fernkommunikationsmittel Internet, Telefon, E-Mail, Telefax oder Briefverkehr beitrifft, sind nach § 312c Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit § 1 BGB-Informationspflichten-Verordnung (BGB-InfoV) dem Anleger gegenüber umfangreiche Informationen zu erteilen:

Bei telefonischen Kontakten gelten folgende Informationsbestimmungen:

Der Unternehmer hat seine Identität und den geschäftlichen Zweck des Telefonats zu Beginn des Gesprächs ungefragt offenzulegen.

Alle Vertragsbestimmungen sind dem Anleger zur Verfügung zu stellen:

- Gesellschaftsvertrag IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG (Bestandteil des Verkaufsprospekts)
- Treuhandvertrag (Bestandteil des Verkaufsprospekts)
- Beitrittserklärung (Anlage zum Verkaufsprospekt)

Einzelinformationen bei Fernabsatzverträgen nach der BGB-InfoV in Textform:

1. Identität des Unternehmers und ladungsfähige Anschriften:

a) Initiator/Prospektherausgeber

IDEENKAPITAL Financial Engineering AG
Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Telefon +49 (0)211/136 08-0, Telefax +49 (0)211/136 08-55
Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 39010
Gesellschafter: IDEENKAPITAL AG, Düsseldorf, 100 %
Geschäftsführung: Daniela Schulte, Hürth; Christian Middelberg, Düsseldorf

b) Fondsgesellschaft

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG
Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Telefon +49 (0)211/136 08-0, Telefax +49 (0)211/136 08-55
Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRA 19441
vertreten durch:
IDEENKAPITAL Metropolen Europa Verwaltungsgesellschaft mbH
Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
diese vertreten durch: Marc Schlotterbeck, Köln; Frank Figiel, Erkrath

c) Treuhandkommanditistin

IK Property Treuhand GmbH
Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf
Telefon +49 (0)211/136 08-0, Telefax +49 (0)211/136 08-55
Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 44647
vertreten durch: Thomas Bister-Füsser, Düsseldorf

d) Anlageberater

Stempel:

2. Zustandekommen des Treuhandvertrags und der mittelbaren Beteiligung des Anlegers

Der Anleger gibt durch Übermittlung der ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittserklärung an die Treuhandkommanditistin ein ihn bindendes Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags ab. Der Treuhandvertrag kommt zustande, wenn die Treuhandkommanditistin das Angebot des Anlegers annimmt. Eines Zugangs der Annahmeerklärung der Treuhandkommanditistin beim Anleger bedarf es nicht. Dem Anleger wird die Begründung des Treuhandverhältnisses schriftlich bestätigt. Die mittelbare Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft wird wirksam, sobald die vom Anleger unterschriebene Beitrittserklärung von der Treuhandkommanditistin angenommen wurde.

3. Wesentliche Merkmale der Dienstleistung der Treuhandkommanditistin sowie der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, Risiken

Der Anleger beauftragt die Treuhandkommanditistin, nach Maßgabe des Treuhandvertrags die von ihm gezeichnete Beteiligung an der Fondsgesellschaft im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für den Anleger zu übernehmen und, sofern der Anleger nicht in das Handelsregister eingetragen zu werden wünscht, auf die Dauer des Treuhandvertrags zu halten.

Ab dem Zeitpunkt der Wirksamkeit seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist der Anleger mittelbar über die Treuhandkommanditistin in Höhe seiner Einlage (ohne Agio) an der Fondsgesellschaft beteiligt. Die Treuhandkommanditistin handelt ausschließlich im Auftrag und für Rechnung und Gefahr des Anlegers; die Stellung des Anlegers ist daher wirtschaftlich die eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft beteiligt sich an einem in Luxemburg ansässigen europäischen Immobilienfonds (Zielfonds). Bei dem Zielfonds handelt es sich um die Hines Pan-European Core Fund (im Folgenden: HECE). Der Zielfonds ist ein so genannter Sub-Fonds der in Luxemburg ansässigen Hines Real Estate Master FCP-FIS. Der Zielfonds HECE hat schon mehrere Immobilieninvestitionen getätigt. Der Zielfonds wird weitere Immobilien erwerben; um welche und um wie viele Immobilien es sich dabei handelt, steht bisher noch nicht fest. Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung erklärt der Anleger ausdrücklich seine Zustimmung zur Auswahl und zum Erwerb der Anteilsbeteiligungen an den Zielfonds.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Verkaufsprospekt (insbesondere auf das Prospektkapitel „Rechtliche Grundlagen“ mit dem Unterkapitel „Treuhandvertrag“) sowie auf den Treuhandvertrag und den Gesellschaftsvertrag, die beide im Prospekt abgedruckt sind, verwiesen.

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine Investition, die mit den beim Erwerb, bei der Vermietung und bei einem Verkauf von Immobilien sowie bei der Renovierung, Sanierung und Neuentwicklung von Gebäuden typischerweise auftretenden Risiken verbunden ist (zum Beispiel Auswahl der Immobilien, Vermietbarkeit, Bonität und Zahlungswilligkeit von Mietern, Reparaturen, Steuern). Hinzu treten auslandsspezifische Risiken, da die Immobilien in verschiedenen Staaten Europas gelegen sind und ein Großteil des maßgeblichen Vertragswerks diesen jeweiligen Staaten unterliegt, sowie Risiken der Beteiligungsstruktur (zum Beispiel Währungsrisiken, Rechtsrisiken, kein Einfluss auf die Geschäftsführung der Zielfonds, kein Einfluss auf den Zeitpunkt der Kapitalabrufe durch den Zielfonds bei der Fondsgesellschaft). Eine exakte Aussage über die tatsächliche Portfoliozusammensetzung des Zielfonds – insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Objekte und der tatsächlichen Rentabilität der Gebäude – lässt sich konzeptionsbedingt nicht treffen.

Ein Totalverlust des Beteiligungsbetrags und des Agios von 5 % auf den Beteiligungsbetrag kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust des Beteiligungsbetrags und des Agios in Höhe von 5 % auf den Beteiligungsbetrag hinaus kann sich grundsätzlich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung seiner Beteiligung oder unter steuerlichen Gesichtspunkten ergeben.

Die einzelnen Risiken sind im Verkaufsprospekt (Seite 16 ff., Kapitel „Risikohinweise“) dargestellt. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

4. Vertragslaufzeiten, vertragliche Kündigungsregelungen, außerordentliche Kündigung

Das Treuhandverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und hat daher keine Mindestlaufzeit. Unter den aufschiebenden Bedingungen, dass der Anleger zuvor die Abtretung der treuhänderisch für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft von der Treuhandkommanditistin auf sich verlangt hat, der Anleger seine aus der Beitrittserklärung resultierenden Zahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt hat und der Anleger die erforderliche Handelsregistervollmacht erteilt hat, kann der Anleger das Treuhandverhältnis gemäß § 6 Abs. 2 Treuhandvertrag jederzeit schriftlich kündigen. Im Wege

Information gemäß Fernabsatzgesetz.

der Kündigung kann der Anleger insbesondere jederzeit den Wechsel von der Stellung eines Treugebers in die Stellung eines Direktkommanditisten verlangen. Ein sonstiges ordentliches Kündigungsrecht des Treuhandverhältnisses durch den Anleger ist ausgeschlossen.

Darüber hinaus besteht für beide Vertragsparteien des Treuhandvertrags das Recht, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen (§ 314 BGB). Entsprechendes gilt für die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses mit der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund durch einen Direktkommanditisten.

Für den Kündigungsfall hat die Treuhandkommanditistin bereits ihre Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe des Anteils an den Treugeber abgetreten, der der treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Beteiligung zum Zeitpunkt der Beendigung des Treuhandverhältnisses entspricht. Die Abtretung erfolgt im Wege der Sonderrechtsnachfolge und steht, falls der Anleger nicht auf die Eintragung ins Handelsregister verzichtet, unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Treugeber als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird.

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist unbestimmt. Die Fondsgesellschaft hat daher keine feste Laufzeit. Direktkommanditisten können ihr Gesellschaftsverhältnis mit der Fondsgesellschaft gegenüber der Komplementärin mit einer Frist von drei Monaten, jedoch erstmals zum 31. Dezember 2025, per Übergabeinschreiben oder einer vergleichbaren Zustellungsmethode ordentlich kündigen. Ein sonstiger Austritt aus der Fondsgesellschaft ist ausgeschlossen.

Des Weiteren kommt es bei Eintritt eines der folgenden Ereignisse zur Auflösung der Fondsgesellschaft:

(a) durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Fondsgesellschaft;

(b) bei Verkauf oder anderweitiger Veräußerung des gesamten oder im Wesentlichen gesamten Vermögens der Fondsgesellschaft und Erhalt der vollen Gegenleistung durch die Fondsgesellschaft;

(c) bei Kündigung, Ausscheiden oder Ausschluss der Komplementärin der Fondsgesellschaft sowie bei Auflösung oder Liquidation der Komplementärin oder bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über deren Vermögen, sofern nicht die Gesellschafter binnen eines Monats nach einem solchen Ereignis einen Fortsetzungsbeschluss fassen und mit Wirkung ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens einen oder mehrere neue Komplementäre bestellen, die ihre Bestellung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags annehmen.

5. Angaben über einen Vorbehalt, eine in Qualität und Preis gleichwertige Leistung zu erbringen, und über einen Vorbehalt, versprochene Leistungen im Fall ihrer Nichtverfügbarkeit nicht zu erbringen

Der Treuhandvertrag kommt mit der Annahmeerklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande. Nach Annahme der Beitrittserklärung bestehen keine Leistungsvorbehalte.

Ein fester Platzierungszeitraum besteht nicht. Anteile an der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG können nur bis zur Schließung des Fonds erworben werden.

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

Der Anleger hat die in der Beitrittserklärung bezeichnete Einlage zuzüglich eines Agios in Höhe von 5 % der Einlage zu leisten. Auf die von der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG zu leistenden Steuern wird in dem Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ des Verkaufsprospekts hingewiesen.

sowie ein Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden

Wenn der Anleger von der Treugeberstellung in die Kommanditistenstellung wechseln möchte, hat er die anfallenden Kosten zu tragen (Eintragung ins Handelsregister, Notar). Eigene Kosten (zum Beispiel für Telefonate, Internet, Porti) hat der Anleger selbst zu tragen. Soweit aus der Beteiligung Erträge anfallen, sind diese grundsätzlich steuerpflichtig. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere auf das Prospektkapitel „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

8. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Lieferung oder Erfüllung

Die Beteiligung muss mindestens 10.000 EUR zuzüglich 5 % Agio betragen; höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein. Der Beteiligungsbetrag zuzüglich 5 % Agio ist vom Anleger innerhalb von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zu zahlen. Leistet der Anleger den Beteiligungsbetrag nicht fristgerecht, kann die Treuhandkommanditistin Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz und gegebenenfalls weiteren Schadenersatz verlangen. Nach erfolgloser Mahnung und Nachfristsetzung kann die Treuhandkommanditistin vom Treuhandvertrag mit dem Anleger zurücktreten. In diesem Fall ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, einen pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 1.000 EUR oder einen nachgewiesenen höheren Schadenersatz zu verlangen. Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet die Beteiligung des mittelbar beigetretenen Anlegers treuhänderisch für diesen (weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag).

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

Dem Anleger werden keine zusätzlichen Telekommunikationskosten in Rechnung gestellt.

10. Eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, zum Beispiel die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises

Eine Befristung der Gültigkeitsdauer der Informationen ist nicht vorgesehen. Anteile an der IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG können jedoch nur erworben werden, solange der Fonds nicht geschlossen ist. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen. Eine Nachschussverpflichtung kann nicht gegen den Willen des einzelnen Anlegers beschlossen werden.

11. Die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde

a) Initiator/Prospektherausgeber

Die Hauptgeschäftstätigkeit der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG besteht in Fonds-Serviceleistungen, insbesondere der Koordination und Entwicklung von Vermögensverwaltungs- und Vertriebskonzepten mit Immobilienfonds und Investmentfonds, sämtlichen unterstützenden Beratungsdienstleistungen sowie Begleitung bei der Umsetzung und Durchführung dieser Konzepte. Darüber hinaus zählt hierzu die Durchführung aller Maßnahmen und Geschäfte, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann, soweit hierfür keine besondere Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz erforderlich ist. Die Gesellschaft kann sich an anderen Gesellschaften beteiligen sowie Zweigniederlassungen errichten. Zum Gegenstand des Unternehmens zählen ausdrücklich auch solche Geschäfte, die einer Erlaubnis nach § 34c GewO bedürfen.

b) Fondsgesellschaft

Für die IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG ergibt sich die Hauptgeschäftstätigkeit aus dem Unternehmensgegenstand in § 2 des Gesellschaftsvertrags.

Information gemäß Fernabsatzgesetz.

c) Treuhandkommanditistin

Die Hauptgeschäftstätigkeit der IK Property Treuhand GmbH besteht in der Verwaltung von Treuhandbeteiligungen.

d) Aufsichtsbehörde

Eine für die Zulassung des Initiators, der Fondsgesellschaft oder der Treuhandkommanditistin zuständige Aufsichtsbehörde gibt es derzeit nicht.

12. Hinweis auf die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, deren Rechte der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Fernabsatzvertrags zugrunde legt

Bundesrepublik Deutschland.

13. Hinweis auf eine Vertragsklausel über das auf den Fernabsatzvertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

14. Hinweis auf die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen 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 dieses Vertrags zu führen

Die Kommunikation erfolgt in deutscher Sprache.

15. Hinweis auf einen möglichen Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren und gegebenenfalls die Voraussetzungen für diesen Zugang

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzufragen, an eine Schlichtungsstelle wenden, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt, Telefon: +49 (0)69/23 88–1906/1907, Telefax: +49 (0)69/23 88–1919, erhältlich. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis des Anlegers zum Anbieter des geschlossenen Fonds, zur Fondsgesellschaft und/oder zur Treuhändergesellschaft sowie alle mit der Verwaltung seiner Beteiligung in Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht dem Anleger zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds, zur Verfügung. Die Verfahrensordnung ist bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds erhältlich. Die Adresse lautet: Ombudsstelle Geschlossene Fonds, Postfach 64 02 22, 10048 Berlin, info@ombudsstelle-gfonds.de. Der Beschwerdeführer hat jeweils zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht und/oder keine Streitschlichtungsstelle angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

16. 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 Einlagesicherungssysteme (ABLEG Nr. L 135, Seite 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

Ein Garantiefonds und/oder andere Entschädigungsregelungen der vorstehenden Art bestehen derzeit nicht.

17. Informationen über das Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen

Dem Anleger steht ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu. Er kann seine Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (zum Beispiel per Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt der Widerrufsbelehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß

§ 312c Abs. 2 BGB i.V.m. § 1 Abs. 1, 2 und 4 BGB-InfoV. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: IK Property Treuhand GmbH, Berliner Allee 27–29, 40212 Düsseldorf. Im Fall eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen (zum Beispiel Zinsen) herauszugeben. Kann der Anleger die empfangenen Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, muss er insoweit gegebenenfalls Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass der Anleger die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen muss. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen muss der Anleger innerhalb von 30 Tagen nach Absendung seiner Widerrufserklärung erfüllen. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung seiner Widerrufserklärung, für die IK Property Treuhand GmbH mit deren Empfang. Das Widerrufsrecht des Anlegers erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf ausdrücklichen Wunsch des Anlegers vollständig erfüllt ist, bevor der Anleger das Widerrufsrecht ausgeübt hat.

Impressum.

Anbieterin und Prospektverantwortliche

IDEENKAPITAL Financial Engineering AG
Berliner Allee 27–29
40212 Düsseldorf
+49 (0)211/136 08–333
info@ideenkapital.de
www.ideenkapital.de

Emittentin/Fondsgesellschaft

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG
Berliner Allee 27–29
40212 Düsseldorf

Gestaltung und Satz

Uta Hugenbruch, Köln

Fotos

istockphoto

Lektorat

AdverTEXT, Düsseldorf

Druck

Schotte GmbH & Co. KG, Krefeld

Papier

Zanders Galaxi





Allianz 
Global Investors



Birmingham, Cadbury Distribution Center





DIE IDEENKAPITAL AG IST EIN UNTERNEHMEN DER ERGO VERSICHERUNGSGRUPPE.

MIT ÜBER 17 MRD. EUR BEITRAGSEINNAHMEN IST ERGO EINE DER GROSSEN EUROPÄISCHEN VERSICHERUNGSGRUPPEN. ERGO IST WELTWEIT IN ÜBER 30 LÄNDERN VERTRETEN UND KONZENTRIERT SICH AUF DIE REGIONEN EUROPA UND ASIEN. IN EUROPA IST ERGO DIE NUMMER 1 IN DER KRANKEN- UND DER RECHTSCHUTZVERSICHERUNG; IM HEIMATMARKT DEUTSCHLAND GEHÖRT ERGO ÜBER ALLE SPARTEN HINWEG ZU DEN MARKTFÜHRERN. HEUTE VERTRAUEN 34 MILLIONEN KUNDEN DEN LEISTUNGEN, DER KOMPETENZ UND DER SICHERHEIT DER ERGO UND IHRER GESELLSCHAFTEN. IN DEUTSCHLAND SIND ES 15 MILLIONEN KUNDEN, DIE AUF DIE STARKEN MARKEN D.A.S., DKV, HAMBURG-MANNHEIMER, KARSTADTQUELLE VERSICHERUNGEN UND VICTORIA SETZEN. 50.000 MENSCHEN ARBEITEN ALS ANGESTELLTE MITARBEITER ODER ALS SELBSTSTÄNDIGE VERMITTLER HAUPTBERUFLICH FÜR DIE GRUPPE. GROSSAKTIONÄR MIT 94,7% DER ANTEILE IST DIE MÜNCHENER RÜCK, EINER DER WELTWEIT FÜHRENDEN RISIKOTRÄGER. DIE WELTWEITEN KAPITALANLAGEN DER MÜNCHENER-RÜCK-GRUPPE IN HÖHE VON 179 MRD. EUR WERDEN VON DER MEAG BETREUT, DIE IHRE KOMPETENZ AUCH PRIVATEN UND INSTITUTIONELLEN ANLEGERN AUSSERHALB DER GRUPPE ANBIETET.



IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

IDEENKAPITAL Financial Service AG
Berliner Allee 27-29
40212 Düsseldorf
Telefon +49 (0)211/136 08-0
Fax +49 (0)211/136 08-55

info@ideenkapital.de
www.ideenkapital.de