



HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Verkaufsprospekt zum Zweitmarktfonds

Inhaltsverzeichnis

1	Wichtige Hinweise	5
2	Vorwort	7
3	Das Angebot im Überblick	8 – 13
4	Risiken der Beteiligung	15 – 19
5	Wirtschaftliche Grundlagen der Beteiligung	20 – 27
6	Rechtliche Grundlagen	28 – 35
7	Vertragspartner	36 – 38
8	Steuerliche Grundlagen	39 – 45
9	Investitions- und Finanzplan	46 – 47
10	Ergebnisprognose	48 – 50
11	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	51 – 54
12	Wichtige Hinweise zum Beitritt	55
13	Wichtige Verträge	56 – 67
14	Besondere Angaben	68
15	Glossar	70

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



Wichtige Hinweise

Erklärung der Anbieterin

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

Für den Inhalt des Emissionsprospekts sind nur die bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsdatums bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden Emission um eine unternehmerische Beteiligung handelt. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen. Es wird empfohlen, gegebenenfalls eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über dieses Beteiligungsangebot zu verschaffen.

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

Emittentin des Beteiligungsangebotes

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

Anbieterin des Beteiligungsangebotes

HTB Immobilienfonds GmbH mit Sitz in 28203 Bremen, Deichstraße 1

Prospektherausgeber

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

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

Aufstellungsdatum des Prospektes ist der 15.06.2010.



Lars Clasen, Geschäftsführer der HTB Immobilienfonds GmbH



Thorsten Rösner, Geschäftsführer der HTB Immobilienfonds GmbH



Vorwort

Im Vergleich zu anderen Ländern wird Deutschland als Immobilienstandort seit Beginn der Finanzkrise von vielen Investoren im Ländervergleich positiv bewertet. Als Grund wird die geringere Volatilität des hiesigen Marktes angeführt. Auch für 2010 schätzt die überwiegende Mehrheit der Investoren und Unternehmen den deutschen Immobilien-Investmentmarkt als attraktiv ein. Das ist ein Ergebnis der jährlichen Trendumfrage der Ernst & Young Real Estate GmbH bei rund 100 Unternehmen und Investoren.

Der vorliegende Zweitmarktfonds, die HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG, investiert in diesen attraktiven, stabilen Immobilienmarkt. Die Investition erfolgt in „gebrauchte“ Anteile von geschlossenen Immobilienfonds anderer Emittenten. Die geringe Volatilität des deutschen Immobilienmarktes wird kombiniert mit einer breiten Diversifikation hinsichtlich Nutzungsart und Lage – als Anleger investieren Sie nicht nur in ein Objekt, sondern in eine Vielzahl von Immobilien. Auch sind die Renditen bei Zweitmarktfonds häufig höher als beim Erwerb neuer Immobilienfondsanteile.

Immer mehr Anleger entdecken die Vorteile einer Investition in „gebrauchte“ Anteile. Dazu zählen ein meist schnellerer Exit und die Tatsache, dass für solche Anteile statt bloßer Prognosen und Annahmen

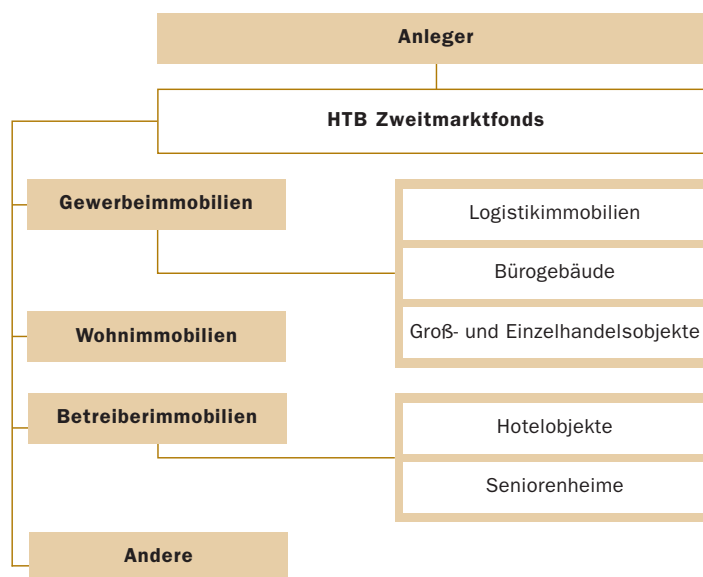
über die künftige Entwicklung des Fonds bereits verlässliche, vergangenheitsbezogene Daten vorliegen. Diese erlauben eine präzisere Beurteilung des Fonds, als dies bei neu aufgelegten Fonds möglich ist.

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

Mit diesem Konzept konnten wir bereits zwei unserer aufgelegten Immobilienzweitmarktfonds seit 2006 erfolgreich am Markt platzieren. Seitdem haben wir unsere Immobilienfonds-Bewertung weiter ausgebaut und noch effektiver gestaltet.

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

Ein Fonds mit einer Vielzahl von Immobilien



Das nebenstehende Schaubild zeigt eine Darstellung der möglichen Anlageobjekte der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Das Angebot im Überblick

Die Beteiligung

Angeboten wird eine Beteiligung als Treugeber/Kommanditist an der Kommanditgesellschaft HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG. Der Beitritt zu der Gesellschaft erfolgt ab dem Jahr 2010.

Persönlich haftende Gesellschafterin

HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Bremen.

Treuhänderin

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

Geschäftsführende Kommanditistin

Mit der Geschäftsführung der Gesellschaft ist die HTB Immobilienfonds GmbH, Bremen beauftragt, welche der Fondsgesellschaft als Kommanditistin beigetreten ist. Diese übernimmt auch die Bewertung und Ankaufsabwicklung der Zielfonds.

Investition

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

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

Laufende Zielfondsbetreuung

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

Strategie „Kaufen und Halten“

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

Laufzeit der Fondsgesellschaft und Exitstrategie

Der Gesellschaftsvertrag der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG sieht eine feste Laufzeit der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2021 vor. Es ist geplant, das im Jahr der Beendigung der Fondsgesellschaft existierende Beteiligungsportfolio, ggf. bereits durch Liquidationen auf Zielfondsebene reduziert, über den Zweitmarkt zu veräußern.

Emissionsvolumen,

Anzahl der angebotenen Vermögensanlagen

Die Fondsgesellschaft hat ein geplantes Gesamtvolumen von € 10.000.000, welches ausschließlich aus Eigenkapital besteht. Die Gründungsgesellschafter haben sich bereits mit € 15.000 an der Gesellschaft beteiligt, so dass ein Kapital von € 9.985.000 für Anleger zur Zeichnung zur Verfügung steht.

Die Mindestbeteiligung beträgt € 20.000, höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 5.000 teilbar sein. Es stehen somit mindestens ein und maximal 499 Anteile an der Gesellschaft zur Zeichnung zur Verfügung. Im Falle einer Erhöhung des Kommanditkapitals um € 10.000.000 gem. § 4 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrags stehen weitere bis zu 500 Anteile zur Zeichnung zur Verfügung.

Mindestvolumen /Schließung der Fondsgesellschaft

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ist berechtigt, die Gesellschaft bei Erreichen eines Eigenkapitals in Höhe von € 6.000.000 für den Beitritt weiterer Anleger zu schließen. Unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Eigenkapitals ist die Geschäftsführung ab dem 30.06.2011 jederzeit berechtigt, die Gesellschaft zu schließen.

Reiner Eigenkapitalfonds

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

Zwischenfinanzierung

Zwecks Zwischenfinanzierung von Beteiligungsankäufen ist die Geschäftsführung zur Aufnahme von Darlehen in Höhe von bis zu 50% des jeweils gezeichneten Kommanditkapitals ermächtigt. Die Zwischenfinanzierung soll sicherstellen, dass die Fondsgesellschaft, z. B. vor Fälligkeit der noch ausstehenden Einzahlungsraten, auch bei einer schnelleren Investition des Kapitals stets über ausreichende Liquidität verfügen kann. Derartige Darlehen sind nach vollständigem Eingang des Eigenkapitals zu tilgen. Sollte ein derartiges Darlehen in Anspruch genommen werden, wird unterstellt, dass die daraus entstehenden Zinsen in vollem Umfang durch die laufenden Auszahlungen der Zielfonds gedeckt sind.

Zeichnung /Einzahlung /Mindestbeteiligung

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

50% zzgl. Agio innerhalb von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung

50% zum 01. November 2010

Die Mindestbeteiligung beträgt €20.000 (zzgl. 5% Agio). In begründeten Einzelfällen kann die Geschäftsführung nach ihrem Ermessen auch geringere Mindestzeichnungssummen zulassen.

Ergebnisverteilung

Jeder Anleger erhält in der Platzierungs-/Investitionsphase auf seine geleistete Nominaleinlage (ohne Agio) einen Vorabgewinn (Frühzeichnerbonus) in Höhe von 5% p. a., gerechnet ab dem ersten des Monats, der auf die Einzahlung der Einlage folgt, bis zum 31. Dezember 2011. Dieser wird vorrangig vor anderen Auszahlungen geleistet, sobald die Fondsgesellschaft über die entsprechende Liquidität verfügt. Das kumulierte verbleibende Ergebnis wird auf alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer übernommenen Einlagen zum 31. Dezember 2011 verteilt.

Nachdem den Gesellschaftern 100% ihrer eingezahlten und gezeichneten Einlagen (ohne Agio) zzgl. 8% p.a. ihrer Einlagen (ohne Agio) zugeflossen sind, erhält die HTB Immobilienfonds GmbH einen Vorabgewinn in Höhe von 20% bezogen auf das darüber hinausgehende Gesellschaftsergebnis.

Mittelfreigabekontrolle

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

Kosten

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

Steuerliche Behandlung

Die Fondsgesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die von den Zielfonds erwirtschafteten (steuerlichen) Ergebnisse aus Vermietung und Verpachtung werden addiert und nach Abzug der auf Dachfondsebene anfallenden eigenen Kosten anteilig auf die Anleger entsprechend ihrer Beteiligungsquote verteilt. Diese so ermittelten Beträge unterliegen jeweils der persönlichen Einkommensbesteuerung der Anleger. Soweit in den Ergebnissen der Zielfonds Veräußerungsgewinne aufgrund von Immobilienverkäufen enthalten sind, sind diese nach der jetzigen Rechtslage nach Ablauf der Spekulationsfrist grundsätzlich steuerfrei.

Haftung

Die Kommanditisten der Fondsgesellschaft haften gegenüber etwaigen Gläubigern der Fondsgesellschaft nur in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Diese beträgt 10% der jeweils gezeichneten Kommanditeinlage. Die Haftung lebt nach vollständiger Leistung der Hafteinlage wieder auf, wenn das Kapitalkonto eines Kommanditisten, z.B. durch Ausschüttungen, unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage sinkt. Im Innenverhältnis zur Treuhänderin ist die Haftung des Anlegers auf die Leistung der Einlage zzgl. Agio beschränkt.

Risikostreuung

Im Unterschied zu klassischen geschlossenen Immobilienfonds, die meist nur in eines oder wenige Objekte investieren, erfolgt beim vorliegenden Fonds eine breite Risikostreuung. Durch die Investition in eine Vielzahl von Zielfonds beteiligt sich der Anleger an zahlreichen Immobilien an unterschiedlichen Standorten und mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Der Anleger investiert indirekt z.B. in Büroobjekte, Einzelhandelsimmobilien und Betreiberimmobilien. Unter dem Gesichtspunkt der Risikostreuung ähnelt der vorliegende Fonds eher einem offenen Immobilienfonds, wobei die Renditeaussichten deutlich

höher liegen (die Durchschnittsrendite bei offenen Immobilienfonds lag nach Angaben des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI) in den vergangenen zehn Jahren bei 4,1%).

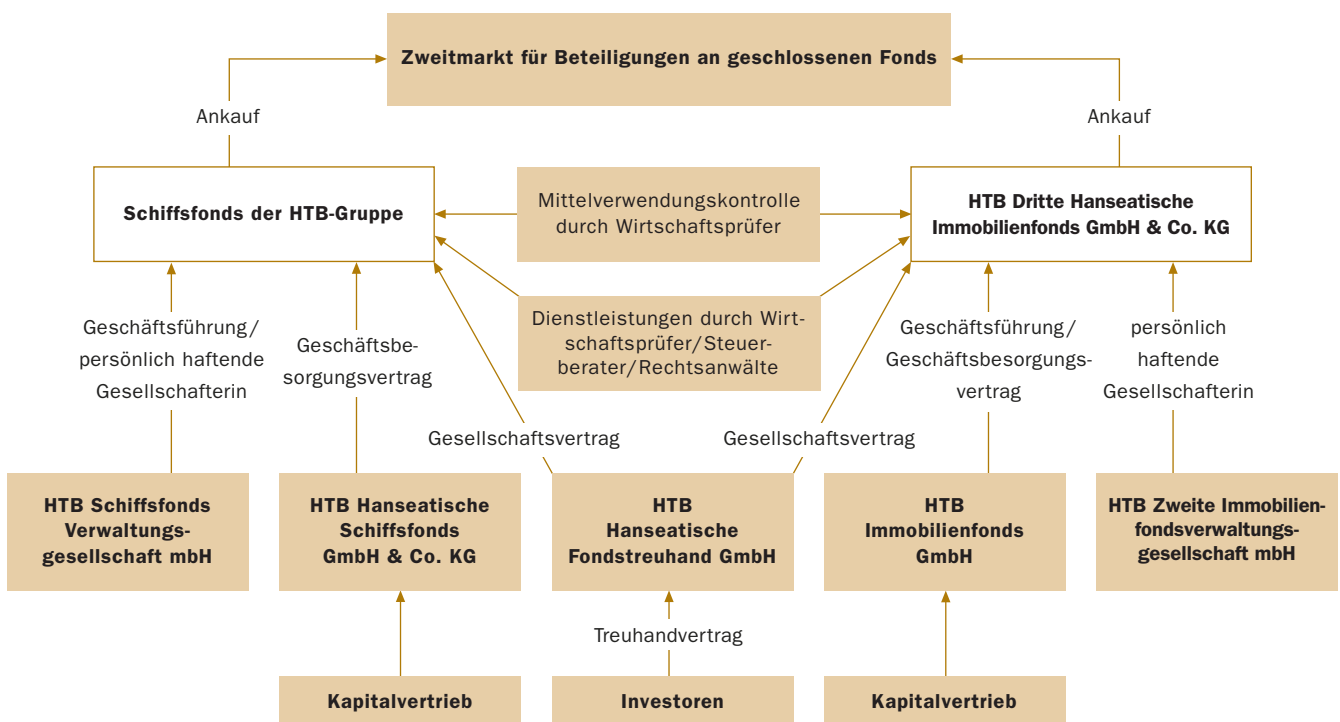
Stabile Erträge durch langfristige Mietverträge

Es ist beabsichtigt in langfristig vermietete Immobilienfondsbeteiligungen mit bonitätsstarken Mietern zu investieren. Die in der Vergangenheit erworbenen Zielfonds wiesen im Durchschnitt eine Restlaufzeit der Mietverträge von ca. 9 Jahren aus und waren nahezu voll vermietet. Die lange Restlaufzeit der Mietverträge sichert den Fondsgesellschaften stabile Einnahmen. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen im Ankauf von Zweitmarktanteilen geht die geschäftsführende Kommanditistin davon aus, dass für die vorliegende Fondsgesellschaft nach Abschluss der Investitionsphase ein vergleichbares Portfolio zusammengestellt werden kann.

Höhere Erträge durch günstigen Einkauf

Die Akquisition von Immobilienfondsbeteiligungen sowie die Ankaufsabwicklung erfolgen durch erfahrene Mitarbeiter der HTB-Gruppe (vgl. Schaubild) und kompetente Berater. Dies sorgt für einen günstigen Ankauf und dadurch für günstige Ertragsaussichten.

Zweitmarktfonds der HTB-Gruppe



Know-how durch Spezialisierung und Erfahrung

Die HTB-Gruppe hat sich im Unterschied zu anderen Initiatoren auf den Erwerb von Beteiligungen am Zweitmarkt für geschlossene Fonds spezialisiert. In den vergangenen Jahren hat die HTB-Gruppe mit ihren Publikums-Zweitmarktfonds Fondsanteile mit einem Nominalkapital von rd. 159 Mio. Euro erworben. Darüber hinaus wurden rd. 10,5 Mio Euro in Direktinvestments bzw. Vorzugskapital investiert.

Keine Interessenkonflikte

Die von der HTB-Gruppe aufgelegten Zweitmarkt-Immobilienfonds investieren ausschließlich in geschlossene Fonds anderer Initiatoren. Die daraus resultierende Unabhängigkeit der HTB-Gruppe bietet die Gewähr dafür, dass beim Einkauf von Fondsbeteiligungen auf dem Zweitmarkt ausschließlich nach Marktkriterien entschieden wird. Insofern gelten für die Zweitmarktfonds der HTB-Gruppe die gleichen Investitionsgesichtspunkte, nach denen auch ein professioneller Investor entscheiden würde, der am Zweitmarkt Fondsbeteiligungen für das eigene Portfolio erwirbt. Interessenkonflikte, die beim Erwerb von Anteilen an selbst aufgelegten Fonds unvermeidlich wären, sind damit von vornherein ausgeschlossen.

Bewertungskompetenz

Der Wert einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds wird ganz überwiegend durch die im Fonds befindlichen Immobilien bestimmt. Für diese Bewertung ist ein großes Know-how hinsichtlich Standorten, Mieterstrukturen etc. notwendig. Die HTB Immobilienfonds GmbH hat seit 2006 mehr als 800 verschiedene geschlossene Immobilienfonds bewertet und dabei eine umfangreiche Bewertungskompetenz aufgebaut. Die Bewertung eines Zielfonds erfolgt auf der Grundlage konkreter Zahlen und Fakten. Bei einem Zielfonds, in den die vorliegende Fondsgesellschaft über den Zweitmarkt investiert, liegen bereits verlässliche, vergangenheitsbezogene Daten vor, zum Beispiel in Bezug auf die Ausschüttungen und die Einhaltung der Kosten. Diese erlauben eine präzise Beurteilung der zu erwerbenden Beteiligungen.

Die Bewertung stützt sich einerseits auf die umfangreiche Datensammlung, die im Rahmen des nunmehr langjährigen Ankaufs von Immobilienfondsbeteiligungen entstanden ist. Hieraus lassen sich konkrete Aussagen bzgl. der Wirtschaftlichkeit angebotener Beteiligungen an Immobilienfondsgesellschaften ab-

leiten. Des Weiteren verfügt die HTB-Gruppe mit nunmehr 20-jähriger Erfahrung im Bereich der Konzeption und wirtschaftlichen Kalkulation derartiger Beteiligungen über detaillierte Bewertungsexpertise.

Deutschlands Immobilienmarkt

Der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG wird überwiegend in deutsche Immobilien investieren. Seit Beginn der Finanzkrise wurde der deutsche Immobilienstandort von Investoren im Vergleich zu vielen anderen Ländern deutlich positiver gesehen. Der deutsche Immobilienmarkt ist traditionell ein relativ stabiler Markt und weniger volatil als europäische Nachbarstaaten. Dementsprechend haben sich die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise am deutschen Immobilienmarkt insgesamt moderater ausgewirkt.

Auf dem Erstmarkt werden derzeit nur wenige geschlossene Fonds mit deutschen Immobilien angeboten. Auf dem Zweitmarkt bietet sich dagegen die Möglichkeit, in zahlreiche Beteiligungen solcher Fonds zu investieren, die in der Vergangenheit platziert wurden und dem Erstmarkt heute nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Investitionsvielfalt ist im Zweitmarkt somit deutlich höher als im Erstmarkt. Oftmals lassen sich darüber hinaus auf dem Zweitmarkt mit einem Immobilieninvestment höhere Renditen erzielen als beim Direkterwerb einer Immobilie, da hier der Käuferwettbewerb geringer ist.

Zweitmarkthandel von geschlossenen Immobilienfonds

Der Umsatz im Zweitmarkt für geschlossene Fonds lag im Jahr 2009 bei ca. 265 Mio. Euro, so das Ergebnis der „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2010“ des Analysehauses Feri Rating & Research GmbH. Das Umsatzvolumen des vergangenen Jahres ist im Wesentlichen durch die Auswirkungen der weltweiten Wirtschaftskrise geprägt. Durch die Finanz- und Wirtschaftskrise sind insbesondere die Kaufpreise für gebrauchte Schiffsbeteiligungen deutlich eingebrochen. Ein derartiger Preisrückgang war bei geschlossenen Immobilienfonds nicht zu verzeichnen. Insgesamt war jedoch in 2009 ein Rückgang des gesamten Zweitmarktumsatzes zu verzeichnen, der im Wesentlichen auf den reduzierten Zweitmarktumsätzen im Schiffssegment beruht. Immobilien sind – neben Schiffen – die wichtigste Anlageklasse auf

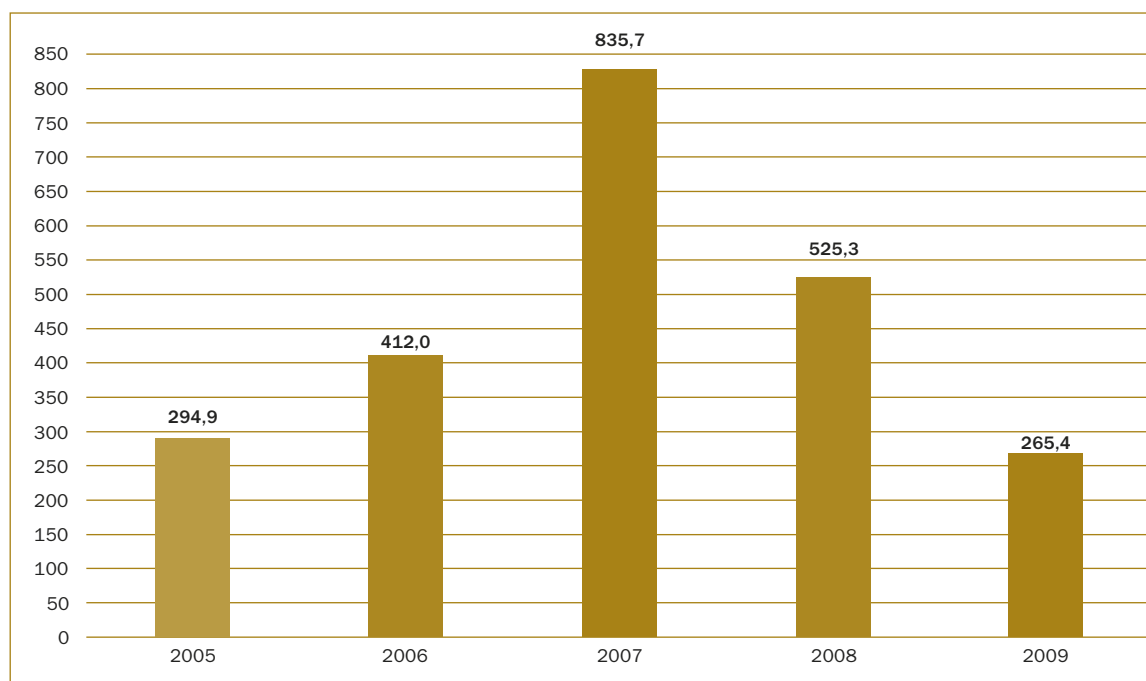
dem Zweitmarkt. Der Zweitmarkthandel mit Immobilienfonds hatte 2009 einen Anteil von 41% am Gesamtumsatz und ist damit im Zweitmarkt für geschlossene Fonds neben den gebrauchten Schiffsfondsanteilen das wichtigste Segment.

Vergleicht man die Zweitmarktumsätze mit dem Platzierungsvolumen am Erstmarkt, wird jedoch deutlich, dass der Handel mit Immobilienbeteiligungen noch deutliches Wachstumspotenzial aufweist. Laut der Gesamtmarktstudie von Feri Rating & Research GmbH wird das platzierte Eigenkapital aller geschlossenen Immobilienfonds mit Investitionsstandort Deutschland Ende 2009 auf über 70 Milliarden Euro

geschätzt, wovon derzeit nur ein sehr geringer Teil tatsächlich gehandelt wird.

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

Zweitmarkt auf Wachstumskurs



Zweitmarktumsätze in Mio. Euro (exkl. geschätzter Dunkelziffer)
Quelle: „Feri Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2010“

Hohes Ankaufspotenzial

Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds steht insgesamt noch am Anfang seiner Entwicklung. Angesichts der Tatsache, dass das gesamte Eigenkapitalvolumen für geschlossene Immobilienfonds Deutschland bei 70 Mrd. Euro lag, besteht also ein sehr hohes Ankaufspotenzial. Nach den langjährigen Erfahrungen im Zweitmarkt geht HTB davon aus, dass auch der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds eine ähnlich hohe Dynamik wie der Zweitmarkt

für geschlossene Schiffsfonds entfalten wird. Es wird daher erwartet, dass das geplante Investitionsvolumen des Dachfonds plangemäß in Zweitmarktanteile an geschlossenen Immobilienfonds investiert werden kann.

Kapitalrückfluss

Für die HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG wird mit einer durchschnittlichen Vermögensvermehrung von circa 7,5% pro Jahr vor Steuern und ca. 6% p.a. nach Steuern gerechnet.

Insgesamt wird für den Anleger mit einem Gesamtrückfluss von ca. 180% nach Steuern gerechnet (Prognose Standardmodell, siehe Seite 48ff.). Grundlage für diese Prognose sind die Erfahrungen mit den Beteiligungsan- und -verkäufen für die bislang aufgelegten Fonds, die Erfahrungen aus den bisherigen Fondskonzeptionen sowie die Daten von ca. 800 bewerteten Immobilienfonds. Das aktuelle wirtschaftliche Marktumfeld wurde bei der Prognose berücksichtigt.

Anlegerkreis

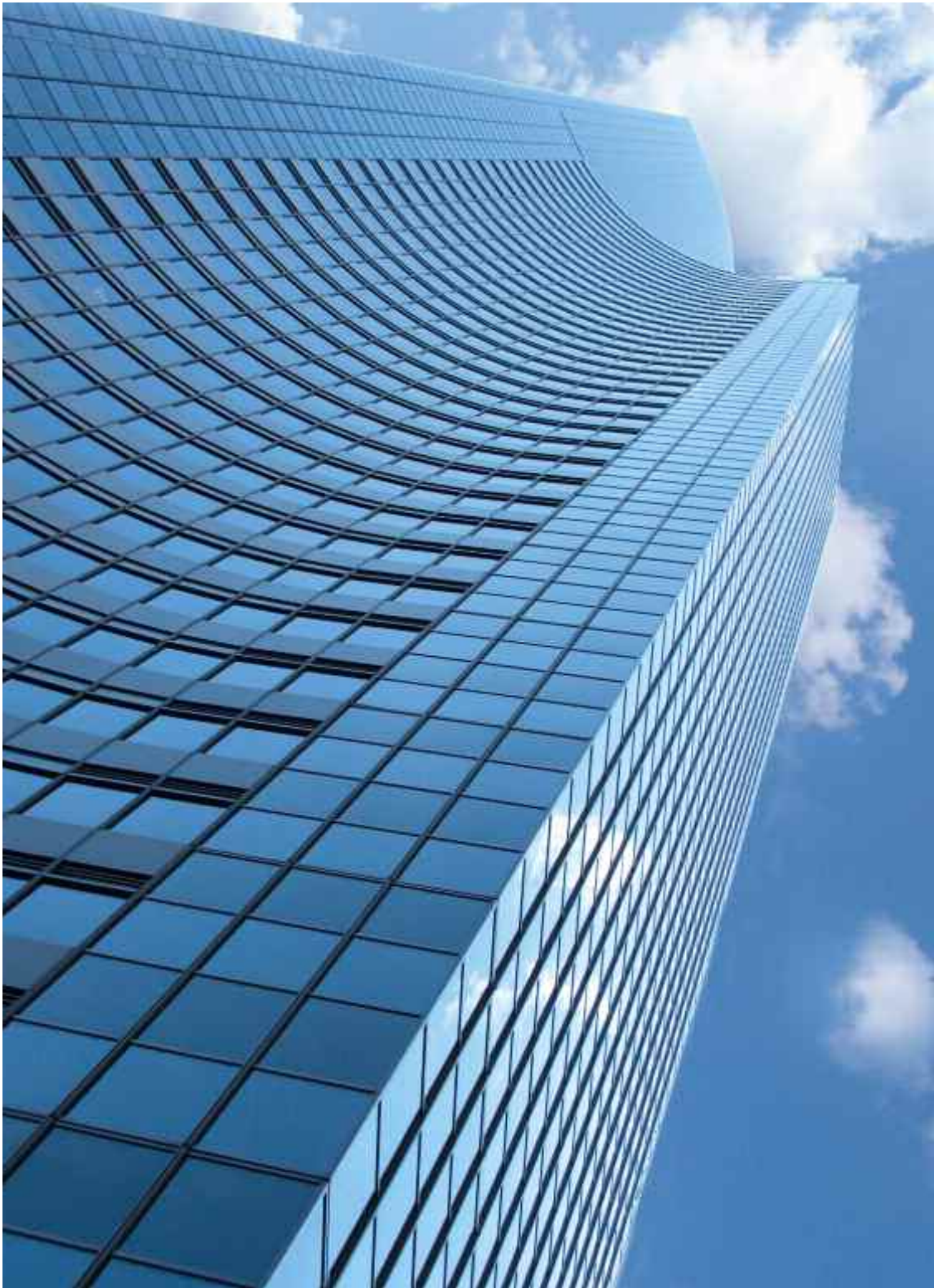
Das Angebot der Beteiligung an der Kommanditgesellschaft HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG richtet sich an Anleger, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die über wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Grundkenntnisse verfügen.

Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte

Mit der Beteiligung an der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG stehen dem Anleger nachfolgende Rechte zu:

- Beteiligung am laufenden Ergebnis der Fondsgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen
- 5% Gewinnvorab (Frühzeichnerbonus)
- Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung
- Informations- und Kontrollrechte gem. §§ 164, 166 HGB
- Wahl zum Beiratsmitglied
- Direkteintragung im Handelsregister
- Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses (erstmalig zum 31.12.2021)

Vorteile HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG im Überblick
Vorrangige Ausschüttungen in Höhe von 8% p.a. und Kapitalrückführung an die Anleger vor Gewinnbeteiligung des Initiators
Vorabgewinn von 5% p.a. bei frühzeitiger Einzahlung der Einlage (Frühzeichnerbonus)
Höhere Erträge durch günstigen Einkauf in stark wachsendem Zweitmarktsegment
Optimale Risikostreuung durch Investitionen in unterschiedliche Immobilien und Immobilienmärkte
Diversifikation sorgt für stabile Erträge
Als stabile Sachwertanlage interessant bei zu erwartender Inflationsentwicklung
Hohe Bewertungskompetenz aufgrund fundierter Datenbank
Bessere Bewertungsmöglichkeit von Immobilieninvestitionen auf der Grundlage von IST-Zahlen und Fakten
Professionelles Beteiligungsmanagement durch laufende Zielfondsbetreuung und Beteiligungscontrolling
Strategie „Kauf und Halten“
Anlage in einen chancenreichen/boomenden Markt
Langjähriges Know-how der HTB-Gruppe im Zweitmarktsegment
Steuerünstige Anlage durch steuerfreie Veräußerungsgewinne
Keine Nachschusspflicht über die Einlage hinaus



Risiken der Beteiligung

Die Beteiligung an der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG ist ein unternehmerisches Engagement, das auch verschiedene Risiken beinhaltet. Die zukünftige Entwicklung der Beteiligung hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die derzeit nicht vorhersehbar sind und von den zugrunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen dieses Beteiligungsangebotes abweichen können. Es kann somit zu negativen Auswirkungen auf die Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft kommen, was die Höhe der Auszahlungen an die Anleger vermindern kann.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen den Interessenten einen Überblick über die mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken vermitteln. Das Auftreten einzelner oder auch das Zusammenwirken mehrerer Risikofaktoren kann dazu führen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung erheblich verschlechtert und ggf. auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals inkl. Agio eintritt. Eine Beteiligung ist daher nicht für Anleger geeignet, die eine sichere, verzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie die Verzinsung bereits feststehen.

Angesprochen werden Anleger mit wirtschaftlichen, steuerrechtlichen und rechtlichen Grundkenntnissen. Dennoch wird die Inanspruchnahme einer kompetenten Beratung, zum Beispiel durch einen Rechtsanwalt oder Steuerberater, empfohlen, damit sich der Anleger ein umfassendes Bild über diese Kapitalanlage verschaffen kann.

Anteilsfinanzierung

Dieses Beteiligungsangebot beinhaltet kein Angebot über eine Finanzierung der zu leistenden Beteiligungssumme oder Teilen davon. Für den Anleger besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, die Beteiligung über einen Kredit bei seiner Hausbank zu finanzieren. Sofern sich die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung gegenüber der Prospektprognose verschlechtern sollte, besteht das Risiko, dass die Ausschüttungen den Kapitaldienst des in Anspruch genommenen Kredits nicht decken. Bei einem eventuellen Totalverlust ist der Anleger weiterhin zur Rückzahlung seiner Darlehensschuld verpflichtet. Dies würde zu einer Inanspruchnahme des übrigen

Vermögens des Anlegers führen. Ferner wird auf mögliche steuerliche Risiken im Hinblick auf eine fehlende Überschusserzielungsabsicht hingewiesen.

Haftung als Treugeber

Die Haftung des Treugebers ist grundsätzlich auf die Höhe seiner Einlage inkl. Agio begrenzt. Sobald diese Einlage in voller Höhe geleistet ist, unterliegt der Treugeber keiner Nachschusspflicht. Sollte die Treuhänderin in ihrer Eigenschaft als Kommanditistin über die geleistete Einlage hinaus haften, haben die Treugeber die Treuhänderin aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrages freizuhalten. Über die diesbezüglich bestehenden Risiken klärt der folgende Absatz auf.

Haftung als Kommanditist

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

Haftung der Gesellschaft

Es besteht die Möglichkeit, dass die Fondsgesellschaft von ihren Zielfonds Ausschüttungen erhält, welche handelsrechtlich als Entnahmen i.S.d. § 172 Abs. 4 i.V.m. § 171 Abs. 1 HGB zu behandeln sind (Überentnahmen auf Ebene der jeweiligen Zielfonds), was zu einem Wiederaufleben der Haftung der Fondsgesellschaft im Rahmen ihrer Beteiligung an dem jeweiligen Zielfonds führt. Dasselbe Risiko kann sich ergeben, wenn der Verkäufer einer Beteiligung an einem Zielfonds aus dieser Beteiligung Ausschüttungen erhalten hat, welche zu einem Wiederaufleben der Haftung bei der Fondsgesellschaft als Erwerberin einer solchen Beteiligung führen (§§ 172 Abs. 4, 173 HGB). Die Fondsgesellschaft könnte in diesem Fall von den Gläubigern der Zielfonds unmittelbar in Anspruch

genommen werden. Dies würde einen Liquiditätsabfluss auf Ebene der Fondsgesellschaft bedeuten und könnte die Auszahlungen an die Anleger vermindern.

Sonstige Haftungstatbestände

Aus der Gesellschaft ausgeschiedene Gesellschafter haften für Verbindlichkeiten, die bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens aus der Gesellschaft begründet waren. Dies gilt für eine Dauer von 5 Jahren ab dem Ende des Tages, an dem das Ausscheiden in das Handelsregister eingetragen wird. Innerhalb dieses Zeitraums kann ein Anleger von den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar in Anspruch genommen werden.

Laufzeit und Handelbarkeit

Der Gesellschaftsvertrag der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG sieht eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2021 vor. Es ist geplant, die Ende 2021 noch im Bestand befindlichen Zielfonds zu veräußern und die Gesellschaft zu liquidieren. Es ist nicht auszuschließen, dass dies zu diesem Zeitpunkt nicht gelingt, weil kein Erwerber für die Zielfonds gefunden wird, der einen angemessenen Preis für die Zweitmarktfonds bezahlt. Dies könnte zu einer Verlängerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft und/oder zu einem geringeren Gesamtrückfluss für den Anleger führen.

Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung an Dritte ist möglich. Hierfür ist die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin erforderlich, die aus wichtigem Grund versagt werden kann. Bei den angebotenen Gesellschaftsanteilen handelt es sich um beschränkt veräußerbare Beteiligungen, für die ein Markt erst im Entstehen begriffen ist. Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann. Eine Beteiligung sollte daher als langfristige Kapitalanlage betrachtet werden.

Vertragspartner

Sollten wesentliche Vertragspartner bzw. deren handelnde Personen ausfallen, beispielsweise durch eine Insolvenz, besteht das Risiko, dass vereinbarte Leistungen nicht mehr oder nur zu höheren Kosten

erbracht werden können. Die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung kann sich in einem solchen Fall deutlich verschlechtern.

Rückabwicklung der Beteiligung

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

Blind Pool/Dauer der Investitionsphase

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch kein Ankauf von Zweitmarkteteiligungen durch die HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG erfolgt. Es ist vorgesehen, dass Beteiligungen an Fonds renommierter Emissionshäuser angekauft werden. Es besteht dabei jedoch die Möglichkeit, dass es zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der anzukaufenden Beteiligungen kommen kann, die zu geringeren Ergebnissen führen als geplant. Ebenso stehen die Anzahl der Beteiligungen und die jeweilige Beteiligungshöhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Es ist nicht auszuschließen, dass während der Investitionsphase der Fondsgesellschaft nicht genügend geeignete Beteiligungen zur Verfügung stehen, die den Anlagerichtlinien entsprechen, und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Alle vorgenannten Umstände könnten einen negativen Einfluss auf die Risikostreuung und das geplante Ergebnis der Fondsgesellschaft haben und somit zu einer verminderten Wirtschaftlichkeit der Beteiligung für die Anleger führen.

Investitionskosten/Eigenkapitalplatzierung

Sollte die Eigenkapitalplatzierung nur unzureichend, d.h. unter den Plandaten erfolgen, so sind die fixen Aufwandspositionen im Verhältnis zum eingeworbenen Eigenkapital relativ höher. Dies hätte eine Verschlechterung der Liquiditätslage der

Gesellschaft zur Folge und damit verbunden auch eine Verringerung der Wirtschaftlichkeit der Beteiligung für den Anleger.

Ertragssituation, Markt

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erwirbt, welche die bei ihrem Ankauf erwarteten Vermietungsergebnisse z.B. aufgrund einer allgemeinen Abschwächung der Mietmärkte oder eines Ausfalls von Mietern nicht erreichen und/oder bei denen ein Veräußerungserlös der betreffenden Immobilie(n) nicht in erwarteter Höhe realisiert werden kann. Dies hätte eine Verschlechterung der Liquiditätssituation der Gesellschaft zur Folge und damit verbunden auch eine Verringerung der Ausschüttungen an die Anleger.

Gebäude- und Haftpflichtschäden

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

Fremdkapital, Zinsen, Währungsschwankungen

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist als reiner Eigenkapitalfonds konzipiert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Ebene der einzelnen Zielfonds Fremdmittel zur Finanzierung der jeweiligen Anlageobjekte eingesetzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Darlehen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen aufgenommen oder prolongiert werden können und/oder dass sich Währungsschwankungen nachteilig auf die Liquiditäts- und Ertragslage der jeweiligen Gesellschaft auswirken. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass es auf Ebene der Zielfonds zu Zwangsverwertungen der Immobilien kommt, wenn der Kapitaldienst für ein aufgenommenes Darlehen nicht erbracht werden kann. Diese Faktoren könnten die Rentabilität der

Beteiligung für die Anleger nachteilig beeinflussen. Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ist ermächtigt, Fremdmittel zur Zwischenfinanzierung ausstehender Eigenkapitalraten aufzunehmen. Es besteht das Risiko, dass die Zinsen für dieses Fremdkapital nicht durch die Ausschüttungen aus den Zielfonds gedeckt werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die ausstehenden Eigenkapitalraten nicht oder verspätet eingezahlt werden und die Fremdmittel daher nicht oder nur verspätet zurückgeführt werden können. Dies würde die Liquidität der Fondsgesellschaft belasten und könnte zu geringeren Ausschüttungen an die Anleger führen.

Überschreitung von Kostenansätzen und Zinsen

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

Zielfondsrisiko

Es besteht das Auswahl- und Mittelzuordnungsrisiko, dass die Zielfonds in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung gleichförmig schwächer verlaufen als erwartet und die beabsichtigte Risikostreuung daher nicht erreicht wird. Es besteht außerdem die Möglichkeit, dass einzelne Zielfonds die bei ihrem Ankauf erwarteten Ergebnisse nicht erwirtschaften oder ganz ausfallen und die Prospektprognosen daher nicht eingehalten werden können. Die Rendite der Anleger würde sich in diesen Fällen verschlechtern.

Verspätete Einzahlung von Anlegern

Es besteht das Risiko, dass Anleger die von ihnen gezeichnete Einlage nicht oder nicht vollständig einzahlen. Die Fondsgesellschaft kommt dann unter Umständen mit ihren eigenen Einzahlungsverpflichtungen bei den erworbenen Zielfonds in Verzug. Sie ist dann den Verzugsregelungen der jeweiligen Gesellschaften ausgesetzt, was im schlimmsten Fall zu einem Ausschluss aus einer Gesellschaft führen kann. Dies könnte sich negativ auf die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger auswirken. Eine nicht fristgemäße Einzahlung des Eigenkapitals der Anleger könnte auch dazu führen, dass die Fondsgesellschaft Darlehen zur Zwischen-

finanzierung von Beteiligungsankäufen aufnehmen muss und entsprechende Zinsaufwendungen entstehen, die das Ergebnis der Fondsgesellschaft belasten und damit die Auszahlungen an die Anleger vermindern.

Steuerrecht

Das steuerliche Konzept der Vermögensanlage wurde auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage entwickelt. Das Steuerrecht unterliegt jedoch ständigen Veränderungen. Aus diesem Grund kann das dargestellte Ergebnis der Anleger aufgrund von Gesetzesänderungen, Änderungen der Rechtsprechung oder abweichenden Auffassungen der Finanzverwaltung nachteilig beeinflusst werden. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Finanzbehörden den hier zugrunde gelegten steuerlichen Annahmen ganz oder teilweise nicht folgen und sich daraus für den Anleger nachteilige Folgen durch eine höhere Steuerbelastung ergeben können. Gleiches gilt auf Ebene der Zweitmarktfonds, an denen die Fondsgesellschaft sich beteiligt.

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

Ebenso ist auf das nicht von der Fondsgesellschaft beeinflussbare Risiko hinzuweisen, dass Zielfonds, an denen die Fondsgesellschaft beteiligt ist, ihre Immobilien zwar nach Ablauf der für sie geltenden 10-Jahres-Frist, jedoch innerhalb von 10 Jahren seit Beteiligungserwerb durch die Fondsgesellschaft veräußern. Vor dem Hintergrund der festen Laufzeit der Gesellschaft bis zum 31.12.2021 ist es darüber hinaus nicht auszuschließen, dass die Gesellschaft auch solche Zielfonds veräußert, bei denen auf Ebene der Anleger nicht in jedem Fall die Einhaltung der 10-Jahres-Frist gewährleistet ist. In diesen Fällen unterliegen entstehende Veräußerungsgewinne der individuellen Besteuerung beim Anleger der Fondsgesellschaft. Dies würde zu einer Minderung des Kapitalrückflusses nach Steuern beim Anleger führen.

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

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

Mit Schreiben vom 01. April 2009 hat das Bundesfinanzministerium diese Rechtsprechung bestätigt und zusätzlich auf Ein-Objekt-Gesellschaften ausgedehnt. Demnach liegt ein Gewerbebetrieb in den Fällen vor, in denen der Verkauf eines vermieteten Wirtschaftsgutes vor Ablauf dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer von vorneherein geplant und für die Erzielung eines Totalgewinns notwendig ist. Infolgedessen gehört die Veräußerung des Wirtschaftsgutes zum laufenden gewerbsteuerlichen Geschäftsbetrieb und ein entstehender Veräußerungsgewinn unterliegt der Einkommen- und Gewerbesteuer. Eine Unterscheidung zwischen beweglichen und unbeweglichen Wirtschaftsgütern nimmt das BMF in seinem Schreiben nicht vor, so dass grundsätzlich auch Immobilien von der verschärften Rechtsprechung betroffen sind. Darüber hinaus sind die Grundsätze auch auf Ein-Objekt-Gesellschaften anzuwenden.

Da die im BMF-Schreiben vom 01. April 2009 vertretene Auffassung zum Teil erheblich von der bisherigen Verwaltungsauffassung insbesondere zur Abgrenzung zwischen vermögensverwaltender und gewerblicher Tätigkeit (siehe BMF-Schreiben vom 26.03.2004) abweicht, bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen sich für die Praxis ergeben.

Es besteht das Risiko, dass die Tätigkeit einzelner Zielfonds als gewerblich eingestuft wird. Dies würde zu einer Gewerbesteuerpflicht auf Ebene der Zielfonds führen. Darüber hinaus würden Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien der

Besteuerung unterliegen. Daneben besteht das Risiko, dass bereits dann, wenn nur einer der Zielfonds gewerbliche Einkünfte erzielt, alle Einkünfte der Fondsgesellschaft als gewerbliche Einkünfte qualifiziert werden und somit sämtliche Einkünfte der Fondsgesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen und auch sämtliche Veräußerungsgewinne besteuert werden. Die zusätzliche steuerliche Belastung würde somit zu einer geringeren Rendite für die Anleger führen.

Risikokumulation/Maximales Risiko

Durch das kumulative Auftreten mehrerer der vorgenannten Faktoren können deutlich schlechtere Ergebnisse als prognostiziert erwirtschaftet werden. Dies hätte eine entsprechend negative Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung.

Das maximale Risiko besteht für den Anleger im Totalverlust seines eingesetzten Kapitals inkl. Agio. Im Falle einer Anteilsfinanzierung ist der Anleger zudem zur Leistung von Zins- und Tilgungszahlungen verpflichtet. Dies kann zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers bis hin zu einer Insolvenz des Anlegers führen. Weitere wesentliche Risiken existieren nach Kenntnis der Anbieterin nicht.



Wirtschaftliche Grundlagen der Beteiligung

Angeboten wird eine Beteiligung als Kommanditist/Treugeber an der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG. Die Anleger werden auf Wunsch als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen.

Anlageobjekte, Anlagepolitik und Anlageziel

Anlageobjekte und damit die wesentliche Investition der Gesellschaft sind Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds. Dabei handelt es sich um sog. Zweitmarkt-beteiligungen, d.h. Anteile an Immobilienfonds, die von ihren ursprünglichen Zeichnern oder deren Rechtsnachfolgern verkauft werden. Die Auswahl der Zielfonds erfolgt dabei durch die erfahrenen Experten der HTB-Gruppe auf Basis konkreter Zahlen und Fakten und unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Gesellschaftsvertrag definierten Anlagerichtlinien. Es wird eine Haltedauer der erworbenen Zielfonds von 10 Jahren ab Ende der Investitionsphase 2011 unterstellt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass während der Investitionsphase die anfänglichen Ausschüttungen aus den Zielfonds die laufenden Verwaltungskosten der Fondsgesellschaft decken.

Anlageziel ist es, aus den Beteiligungen an den Zielfonds Ausschüttungen zu generieren, die aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien bzw. aus den Erlösen aus deren Veräußerung resultieren. Die Zielfonds haben die Rechtsform der Kommanditgesellschaft oder eine der deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbare ausländische Rechtsform. Üblicherweise sind in den Gesellschaftsverträgen der Zielfonds umfassende Auskunfts-, Informations-, Kontroll- und Entnahmerechte sowie Regelungen bezüglich der Ergebnisverteilung enthalten. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststeht, in welche konkreten Zielfonds die Fondsgesellschaft investieren wird, können diese jedoch nicht im Detail beschrieben werden.

Die Nettoeinnahmen aus der Emission werden für den Erwerb von Immobilien-Zweitmarktfonds genutzt. Sollte die Gesellschaft von der Möglichkeit der Zwischenfinanzierung der geplanten Investitionen Gebrauch machen, werden in entsprechendem Umfang die Nettoeinnahmen zur Rückführung der Zwischenfinanzierungsmittel genutzt. Für sonstige

Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt. Die Nettoeinnahmen reichen allein für die Realisierung des Anlageziels aus.

Realisierungsgrad

Verträge oder Vorverträge über den Erwerb von Immobilienfondsbeteiligungen wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht geschlossen; es kann jedoch bereits vor vollständiger Einwerbung des Kommandit- bzw. Treuhandkapitals mit dem Erwerb von Immobilienfondsbeteiligungen begonnen werden. Die Investitionen erfolgen – in Abhängigkeit von der Einwerbung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft – voraussichtlich im Jahr 2011.

Die Investitionsobjekte: Zweitmarktanteile an geschlossenen Immobilienfonds

Bei geschlossenen Immobilienfonds handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen an Personengesellschaften. Sie werden in der Regel langfristig und meist auch auf unbestimmte Zeit eingegangen. Geschlossene Immobilienfonds sind im Vergleich zu anderen Formen der Kapitalanlage relativ komplex und weitaus weniger fungibel als beispielsweise Aktien oder Anleihen. Während für Letztere ein öffentlich zugänglicher, liquider Markt – die Börse – existiert, ist der Zweitmarkt für geschlossene Fondsbeteiligungen noch ein vergleichsweise junger Markt und weist somit noch deutliches Entwicklungspotential auf.

Will sich ein Anleger vorzeitig von seiner Immobilienfondsbeteiligung trennen, dann ist dies zwar grundsätzlich möglich, doch nur unter der Voraussetzung, dass er einen Käufer für seinen Anteil an der betreffenden Fondsgesellschaft findet. Verschiedene öffentlich zugängliche Handelsplätze und Makler haben sich in der Vergangenheit etabliert und bringen Käufer und Verkäufer zusammen. Die HTB Immobilienfonds GmbH kooperiert mit den relevanten Marktteilnehmern und hat seit Beginn der Ankaufstätigkeit in 2006 ein großes Netz an Geschäftskontakten aufgebaut.

Das Spektrum möglicher Motive für einen Verkauf ist dabei breit gefächert. Oft sind Veränderungen der Lebensumstände oder der individuellen Vermögenslage (z.B. Optimierung des Beteiligungsportfolios, Mitnahme von Anlagegewinnen,

steuerliche Erwägungen, Erbfall oder sonstiger Liquiditätsbedarf) der Grund, warum Fondsanteile zum Kauf angeboten werden.

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

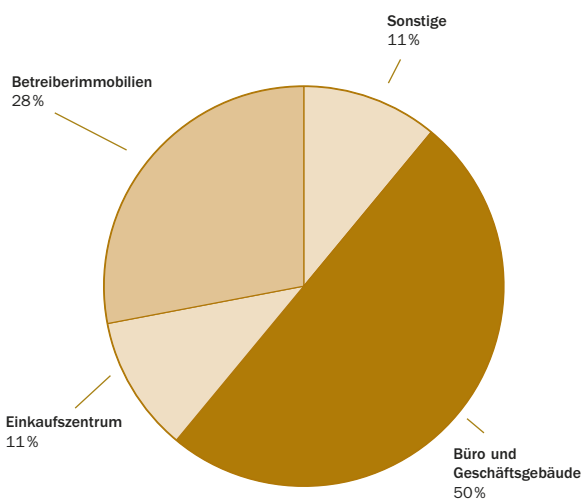
Zweitmarkt-Know-how und Risikostreuung

Die Entscheidung darüber, bei welchen Fonds sich der Kauf von Zweitmarktanteilen lohnt und welcher Preis für die zu erwerbenden Anteile angemessen

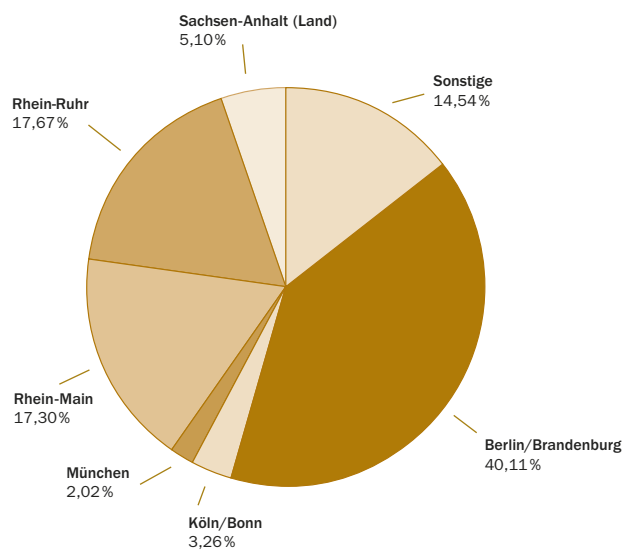
ist, erfordert allerdings ein umfangreiches Fachwissen und entsprechende Erfahrungen, über die viele Anleger nicht verfügen. Mit einer Beteiligung am hier angebotenen Zweitmarkt-Dachfonds können sie jedoch die Erfahrungen des Managements der HTB-Gruppe bei der Bewertung geschlossener Immobilienfonds nutzen.

In den vergangenen Jahren wurden die hauseigene Bewertungsdatenbank erheblich erweitert und die Bewertungsprozesse optimiert, so dass trotz der Komplexität der Bewertungen eine rasche Preisfindung möglich ist. Durch die professionellen Bewertungsprozesse kann die HTB-Gruppe den Ankauf von Beteiligungen für die HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG in kurzer Zeit zu bestmöglichen Preisen realisieren. In der Vergangenheit haben die Publikumsfonds der HTB-Gruppe insgesamt ein Nominalkapital in Höhe von knapp 35 Mio. Euro an geschlossenen Immobilienfondsbeteiligungen erworben. Durch die Verteilung des Anlagekapitals auf Beteiligungen an einer Vielzahl unterschiedlicher Zielfonds wird zugleich eine breite Risikostreuung erreicht, wie sie für einen einzelnen Anleger selbst mit relativ hohen Anlagesummen kaum darstellbar wäre.

Anschaffungskosten nach Nutzungsarten



Anschaffungskosten nach Regionen



Stand: 28.04.2010

Unabhängigkeit vermeidet Interessenkonflikte bei Zielfondsauswahl

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

Immobilienfonds-Zweitmarktanteile – ein Markt mit großem Potenzial

Der Zweitmarkthandel mit Immobilienfonds hat seit der Auflage des ersten HTB-Immobilienfonds im Jahr 2006 stark zugenommen. Relativ unbeachtet von der Öffentlichkeit – im Fokus der Medien stand bislang der Handel mit Schiffsfonds – haben sich Immobilienfonds neben Schiffsfonds zur umsatzstärksten Anlageklasse auf dem Zweitmarkt entwickelt.

Betrachtet man die Platzierungshistorie auf dem Erstmarkt, so erreichte das Handelsvolumen 2009 noch nicht einmal ein Prozent des insgesamt in geschlossenen Immobilienfonds gebundenen Eigenkapitals. Selbst wenn nur ein kleiner Teil der Erstanleger als potenzielle Verkäufer in Frage käme, bliebe noch ein erhebliches Wachstumspotenzial.

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

Deutschlands Immobilienmarkt: Bei Investoren weiterhin gefragt

Der hier angebotene Fonds wird hauptsächlich Anteile an geschlossenen Fonds erwerben, die in Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Hotels, Alten- und Pflegeheime und Logistikimmobilien in Deutschland investiert sind. Seit Beginn der Finanzkrise wurde der deutsche Immobilienstandort von Investoren im Vergleich zu vielen anderen Ländern deutlich positiver gesehen. Der deutsche Immobilienmarkt ist traditionell ein relativ stabiler Markt und weniger volatil als europäische Nachbarstaaten. Dementsprechend haben sich die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise am deutschen Immobilienmarkt insgesamt moderater ausgewirkt.

Büroimmobilien

Der Büroflächenbestand an den wichtigsten deutschen Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Stuttgart) betrug 2009 insgesamt ca. 79,34 Mio. qm. Für das Jahr 2010 wird ein Flächenzuwachs von ca. 1,1 Mio. qm erwartet. Es wird eine Erhöhung der Leerstandsquote von 10% in 2009 auf über 11% für 2010 prognostiziert. Der Bestand an freien Flächen sowie die ungewisse Arbeitsmarktentwicklung haben die Spitzenmieten seit 2008 sinken lassen. Für die zweite Jahreshälfte 2010 erwartet das Beratungsunternehmen Jones Lang Lasalle einen Wendepunkt, sofern die Arbeitsmarktentwicklung stabil bleibt und damit auch die Nachfrage nach Büroimmobilien.

Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen der Finanzkrise auf dem Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien. In 2007 wurde mit 55 Milliarden Euro Gesamtumsatz ein Rekordwert erzielt. Das Transaktionsvolumen ging in 2008 auf 21 Milliarden Euro zurück und schrumpfte in 2009 nochmals auf 10 Milliarden Euro. Diese Entwicklung ist jedoch nicht durch das mangelnde Interesse der Investoren am deutschen Standort bedingt, sondern vielmehr durch die fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten. Der Begriff der „Kreditklemme“ ist hier allgegenwärtig. In einer Umfrage des internationalen Beratungsunternehmens Ernst & Young unter Immobilieninvestoren zeigten sich diese hinsichtlich der Entwicklung des Marktes in 2010 über-

wiegend optimistisch gestimmt. Nach vorsichtiger Schätzung wird ein Investitionsvolumen in Höhe von ca. 16 – 18 Milliarden Euro erwartet.

Einzelhandel

In Deutschland existieren laut dem Beratungsunternehmen CB Richard Ellis 374 traditionelle Shopping Center und 104 Galerien. Davon befinden sich 65% der Shopping Center in den Metropolregionen und 51% der Shopping Center verfügen über eine Verkaufsfläche von mehr als 35.000 qm. Aufgrund baugesetzlicher Vorschriften stehen für neue Shopping Center in dieser Größenordnung in den attraktiven Metropolregionen nur begrenzt weitere Flächen zur Verfügung. Der Marktwert bestehender Immobilien an diesen eingeschränkt zur Verfügung stehenden Lagen wird dadurch gesteigert. Derartige über geschlossene Immobilienfonds finanzierte Shopping Center stehen daher auch im Investitionsfokus dieser Fondsgesellschaft.

2009 sind weltweit die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in den besten Lagen gefallen. Während in Deutschland der Einzelhandel im vergangenen Jahr ein Umsatzminus von 2% verkraften musste und für 2010 ein Umsatzrückgang von 2,5% prognostiziert wird, sind die Mieten in den Metropolregionen an den 1A-Lagen stabil geblieben. Spitzenreiter ist München, gefolgt von Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg. Diese Standorte zeichnen sich durch eine konstant hohe Nachfrage aus, so dass kaum Leerstände zu verzeichnen sind. Teilweise ist ein Mieterwechsel oft nur gegen Ablösezahlungen realisierbar.

Alten- und Pflegeheime

Die demografische Entwicklung in Deutschland ist in den kommenden Jahren von einer stetig wachsenden Erhöhung der Lebenserwartung geprägt. Aktuell leben in Deutschland etwa 4 Millionen 80-Jährige und Ältere, in 2050 werden es über 10 Millionen sein. Dementsprechend ist eine kontinuierlich ansteigende Zahl von Pflegebedürftigen zu erwarten. Daraus resultiert eine dauerhafte, von

Marktschwankungen unabhängige Nachfrage nach Unterbringungsplätzen, da die Versorgung von Älteren ein existenzielles Bedürfnis ist.

Hotel

Der deutsche Hotelmarkt konnte sich den Auswirkungen der Krise in 2009 nicht entziehen. Laut Branchenverband DEHOGA sind die durchschnittliche Zimmerauslastung um 10% und der Zimmerertrag um mehr als 13% gefallen. Insbesondere die Business Hotellerie in der gehobenen Preiskategorie musste deutliche Umsatzrückgänge aufgrund reduzierter Reisekostenbudgets von Geschäftsreisenden verbuchen. Die preiswerteren Segmente zeigten sich laut Branchenverband DEHOGA in 2009 deutlich krisenresistenter. Gegen den Trend hat sich auch in 2009 die deutsche Ferienhotellerie, insbesondere in den Seebädern an Nord- und Ostsee, positiv entwickelt.

Von der Krise unbeeindruckt wächst das Hotelangebot in Deutschland. Insbesondere die Markenhhotellerie gewinnt zunehmend an Bedeutung. Als interessante Investitionsobjekte gelten aufgrund der geringen Marktdurchdringung Budget – Hotels, die an strategisch wichtigen Standorten mit attraktiven Preisen lokalisiert sind.

Die Leistungsbilanz

Die HTB Immobilienfonds GmbH konzipiert die hier vorgestellte Dachfondsgesellschaft basierend auf einem breiten Wissens- und Erfahrungsschatz aus dem Zweitmarkt. Die HTB-Gruppe gehört zu den Ersten, die sich dem Zweitmarkt für geschlossene Fonds gewidmet und diesen auf ein festes Fundament gestellt hat. In den vergangenen Jahren hat die HTB-Gruppe im Rahmen von 13 Publikumsfonds ein Eigenkapital in Höhe von 158 Mio. Euro platziert und geschlossene Fondsbeteiligungen mit einem Nominalkapital von rd. 159 Mio. Euro angekauft. Darüber hinaus wurden rd. 10,5 Mio Euro in Direktinvestments bzw. Vorzugskapital investiert. Eine testierte Leistungsbilanz auf den 31.12.2008 liegt vor.

Leistungsbilanz der HTB-Gruppe

Fondsgesellschaft	Emissionsjahr	Eigenkapital in T€	Zweitmarktfonds Nominalkapital in T€	durchschnittlicher Ankaufskurs
Zweitmarktfonds (Schiffe)				
HTB Schiff Dritte KG	2003	6.316	9.088	60%
HTB Schiff Vierte KG	2004	6.500	7.031	80%
HTB Schiff Fünfte KG	2005	12.000	12.475	83%
HTB Schiff Sechste KG	2006	20.000	21.570	80%
HTB Schiff Siebte KG	2006	20.000	21.531	81%
HTB Schiff Achte KG	2007	10.000	10.378	80%
HTB Schiff Neunte KG	2007	10.000	14.469	80%
HTB Schiff Zehnte KG ²⁾	2008	31.360	21.523	58%
HTB Schiff Elfte KG ¹⁾²⁾	2009	6.380	251	110%
HTB Schiff Zwölfte KG ¹⁾²⁾	2009	8.970	5.721	65%
HTB Schiff 15. KG ¹⁾	2010	1.143	–	–
Zweitmarktfonds (Immobilien)				
HTB Immobilien KG	2006	16.200	28.569	50%
HTB Immobilien Zweite KG ¹⁾²⁾	2008	9.085	5.917	50%
Gesamt		157.954	158.523	

¹⁾ in der Platzierungsphase

²⁾ in der Investitionsphase

Anzahl	Direktinvestments Nominalkapital in T€	Anzahl	Vorzugskapital Nominalkapital in T€	Anzahl	Kumulierte Auszahlungen
83	-	-	-	-	70%
81	-	-	-	-	35%
119	-	-	-	-	29%
149	-	-	-	-	15%
192	-	-	-	-	9%
131	-	-	-	-	2%
179	-	-	-	-	0%
186	8.150	3	600	6	5% Vorabgewinn für 2008
10	1.000	1	400	8	0%
61	-	-	400	8	0%
-	-	-	-	-	0%
69	-	-	-	-	8%
42	-	-	-	-	5% Vorabgewinn für 2008/2009
1.302	9.150	4	1.400	22	

Stand: 21.05.2010

Die Ermittlung des Ankaufpreises einer Immobilienfondsbeteiligung

Für den wirtschaftlichen Erfolg einer Investition am Zweitmarkt für geschlossene Fonds ist die richtige Bewertung der für einen Erwerb in Frage kommenden Zweitmarkteteiligungen von entscheidender Bedeutung.

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

Dieser Kaufpreis, der von der Fondsgesellschaft für eine konkrete Immobilienfondsbeteiligung geboten werden kann, ist aber in weiterer Hinsicht von Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg der hier vorgestellten Kapitalanlage: Ein Ankauf zu überhöhten Preisen reduziert die wirtschaftlichen Chancen und die Renditeerwartungen der Fondsgesellschaft bzw. der Anleger. Ein Bewertungsprozess, der ständig zu Preisen unterhalb eines vom Markt als „fair“ verstandenen Kaufpreisangebots führt, kann zu einer erheblichen Einschränkung des von der Fondsgesellschaft geplanten Investitionsvolumens führen.

Die Kaufpreisermittlung erfolgt durch die HTB Immobilienfonds GmbH mittels des sog. „Discounted Cashflow-Verfahrens“. Zu diesem Zweck erstellt HTB Immobilienfonds GmbH, gestützt auf Daten des jeweiligen Fondsinitiators sowie eigener Datenbestände, eine Prognose der zu erwartenden Zahlungsströme (Mieteinnahmen abzgl. Gesamtbetrag aller Bewirtschaftungskosten). Des Weiteren gibt HTB für das konkrete einzelne Immobilienobjekt eine Einschätzung des relevanten Immobilienmarktes ab sowie eine Einschätzung des Mietstandortes und der Objektqualität auf der Basis der vorliegenden fondsbezogenen Informationen, die von der jeweiligen Immobilienfondsgesellschaft zur Verfügung gestellt werden. Der für eine Immobilie ermittelte Netto-Cash flow (Differenz des Rohertrags des Betrachtungszeitraumes abzgl. der entsprechenden Bewirtschaftungskosten inkl. Leerstandsrisiko) wird dann mit einem angenommenen Zinssatz abdiskontiert, der sowohl das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition als auch

das Investitionsrisiko, das mit der betrachteten Immobilie verbunden ist, berücksichtigt. Eine Besichtigung der jeweiligen Immobilien findet in der Regel nicht statt. Die Richtigkeit der von den Immobilienfondsgesellschaften zur Verfügung gestellten Informationen wird nicht überprüft.

Der sich danach ergebende Wertansatz der Immobilien eines Zielfonds wird von der HTB bei der weiteren Bewertung zugrunde gelegt und um wertrelevante Daten, welche sich auf der Ebene des jeweiligen Zielfonds ergeben, ergänzt. Hierzu gehören in erster Linie der Verschuldungsgrad des Zielfonds und dessen Kostenstruktur sowie weitere wertbildende Faktoren.

Folgende wertbeeinflussende Faktoren werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt (Aufzählung nicht abschließend):

- Mietvertrag und zukünftige mögliche Anschlussmieten zu aktuellen Konditionen
- Möglicher Leerstand und Revitalisierungskosten nach Beendigung der Mietverträge
- Zukünftiger Instandhaltungskosten
- Zinssatz und Tilgung des Fremdkapitals
- Verwaltungskosten der Zielfonds

Der sich nach Abschluss der Bewertung durch HTB ergebende Preis einer Immobilienfondsbeteiligung wird dann zur Grundlage der Verhandlungen mit dem Beteiligungsverkäufer gemacht. Spezialisten der HTB-Gruppe übernehmen dabei die Kaufpreis- und Vertragsverhandlungen und sorgen für eine effiziente Ankaufsabwicklung.

Bis heute hat die HTB-Gruppe bereits ca. 800 Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds datenmäßig erfasst und bewertet. Für das Segment der geschlossenen Schiffsfonds wurden bis heute fast 1.700 Fonds bewertet. Mit ihrer risiko- und renditeoptimierten Anlagestrategie und ihrem profunden Expertenwissen gehört die HTB-Gruppe zu den führenden Unternehmen im Segment der Zweitmarkteteiligungen.

Anlagerichtlinien der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

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

1. Gültigkeit

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

2. Anlageobjekte

Die Fondsgesellschaft erwirbt ausschließlich Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Dabei werden Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds erworben, die in Gewerbeimmobilien – beispielsweise Bürogebäude oder Einzelhandelsobjekte – und Betreiberimmobilien in Deutschland investieren.

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

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

4. Prinzip der Risikostreuung

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

5. Keine Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist als reiner Eigenkapitalfonds konzipiert. Mit Ausnahme der Möglichkeit einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung darf auf der Ebene der Fondsgesellschaft

kein Fremdkapital aufgenommen werden; sämtliche Investitionen des Fonds erfolgen ausschließlich eigenkapitalfinanziert.

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

Die Fondsgesellschaft erwirbt Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds mit dem Ziel, sie bis zu einer späteren Veräußerung oder bis zur Auflösung des jeweiligen Fonds im Portfolio zu halten. Es wird grundsätzlich kein Handel mit Fondsbeteiligungen betrieben. Ein vorzeitiger Verkauf von Beteiligungen ist zulässig, soweit dies nach Einschätzung der Fondsgesellschaft sinnvoll ist und zur Beendigung der Fondsgesellschaft im Jahr 2021. Nach Abschluss der Investitionsphase werden eventuelle Veräußerungserlöse nicht zum Erwerb weiterer Beteiligungen am Zweitmarkt verwendet.

7. Transparenzkriterien

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

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

Rechtliche Grundlagen

Gesellschaftsvertrag

Der Kapitalanleger beteiligt sich als Treugeber oder Kommanditist an der Kommanditgesellschaft in Firma HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG (Emittentin) mit Sitz und Geschäftsanschrift in 28203 Bremen, Deichstraße 1. Gegenstand der Gesellschaft und deren wichtigste Tätigkeitsbereiche sind der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der deutschen Kommanditgesellschaft oder der deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbarer ausländischer Rechtsformen. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Arten von Geschäften zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen und geeignet sind, dem Gegenstand der Gesellschaft zu dienen.

Die Fondsgesellschaft wurde als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts am 23.02.2010 gegründet und am 01.03.2010 unter HRA 25554 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Die Emittentin unterliegt deutschem Recht. Mit Datum vom 04.06.2010 wurde der Gesellschaftsvertrag neu gefasst.

Der Gesellschaftsvertrag sieht eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2021 vor, welche nach Abschluss der Kapitaleinwerbungsphase und einer Investitionsphase bis voraussichtlich Ende 2011 eine Haltedauer der erworbenen Beteiligungen von voraussichtlich weiteren zehn Jahren umfasst.

Gründungsgesellschafter/Gründungskapital

Gründungsgesellschafter sind die HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH als Komplementärin sowie die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH als Kommanditistin und die HTB Immobilienfonds GmbH als geschäftsführende Kommanditisten. Alle drei Gesellschaften haben ihren Sitz in 28203 Bremen, Deichstraße 1.

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

Kapital der Emittentin dem von den Gründungsgesellschaftern übernommenen Kapital.

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

Komplementärin

Persönlich haftende Gründungsgesellschafterin ist die HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH. Sie ist unter HRB 24988 im Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Sie ist mit der Vertretung der Fondsgesellschaft betraut. Sie wird durch Ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Lars Clasen und Thorsten Rösner vertreten (ohne Funktionstrennung). Das Stammkapital der Komplementärin beträgt € 25.000 und ist voll eingezahlt.

Grundsätzlich ist die Haftung der Komplementärin einer Kommanditgesellschaft nicht beschränkt. Da die HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH jedoch eine Kapitalgesellschaft ist, beschränkt sich ihre Haftung auf ihr Gesellschaftsvermögen.

Abweichend von der gesetzlichen Grundkonzeption einer Kommanditgesellschaft ist bei der Fondsgesellschaft nicht die Komplementärin mit der Geschäftsführung der Gesellschaft betraut. Die Geschäftsführungsbefugnis für die Fondsgesellschaft hat gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrags die geschäftsführende Kommanditistin HTB Immobilienfonds GmbH. Weitere von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmungen hinsichtlich der Komplementärin enthält der Gesellschaftsvertrag der Emittentin nicht.

Die Satzung der Komplementärin weicht hinsichtlich der Vertretungsbefugnis von den gesetzlichen Bestimmungen ab. Gemäß Satzung wird die Komplementärin, sofern sie mehrere Geschäftsführer hat, durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Per Gesellschafterbeschluss kann Einzelvertretungsbefugnis sowie Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden. Weitere von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmungen enthält die Satzung der Komplementärin nicht.

Die Komplementärin erhält gem. § 10 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages für die Übernahme der Haftung eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 0,5% des jeweils gezeichneten Eigenkapitals der Fondsgesellschaft zzgl. gesetzlicher USt. Maßgeblich ist hierfür jeweils das zum Ende eines Geschäftsjahres vorhandene Eigenkapital der Fondsgesellschaft. Für das Jahr 2010 entsteht eine Vergütung anteilig. Gemäß §§ 11 und 12 des Gesellschaftsvertrages ist sie am Gewinn der Gesellschaft und an Entnahmen entsprechend ihres Anteils am Gesellschaftskapital beteiligt. Darüber hinaus stehen ihr innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstigen Gesamtbezüge insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

Kommanditisten

Gründungskommanditistin und Treuhänderin ist die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in 28203 Bremen, Deichstraße 1. Sie ist unter HRB 20890 im Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Über ihre eigene Einlage hinaus wird sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzutretende Anleger übernehmen.

Aufgabe der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH ist der Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern übernommenen Beteiligungen in eigenem Namen, jedoch für und auf Rechnung der beigetretenen Anleger. Des Weiteren ist die Treuhänderin Ansprechpartner bei allen die Beteiligung betreffenden Fragen. Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhänderin ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag, der auf den Seiten 62 bis 64 des Prospektes abgedruckt ist. Dieser regelt die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin, die nachfolgend dargestellt werden:

Die Treuhänderin vermittelt den Anlegern das wirtschaftliche Eigentum an der Beteiligungsgesellschaft und hat die Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaft- und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages. Darüber hinaus informiert sie die Anleger über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligungsgesellschaft. Sie ist den Treugebern gegenüber berechtigt und verpflichtet, die Stimmrechte gemäß den Weisungen der Treugeber auszuüben. Auf Verlangen eines Treugebers ist sie verpflichtet, die für den Treugeber gehaltene Beteiligung auf diesen zu übertragen.

Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH erhält für die von ihr zu erbringenden Leistungen eine anfängliche jährliche Vergütung in Höhe von 0,3% des von ihr zum Ende eines Geschäftsjahres treuhänderisch gehaltenen oder im Wege der Verwaltungstreuhand verwalteten Eigenkapitals zzgl. USt. Für das Geschäftsjahr 2010 entsteht die Vergütung anteilig. Ab dem Geschäftsjahr 2012 wird die Vergütung jährlich um 2% erhöht. Bei einer Eigenkapitaleinwerbung in Höhe von T€ 5.000 im Jahr 2010 und in Höhe von T€ 4.985 im Jahr 2011 und einer Laufzeit der Fondsgesellschaft bis Ende 2021 erhält die Treuhänderin somit während der Laufzeit der Gesellschaft eine Gesamtvergütung in Höhe von rund T€ 443 inkl. USt. Aufwendungen, welche die Treuhänderin für Rechnung der Fondsgesellschaft außerhalb der Treuhand- und Verwaltungstätigkeit hat, kann sie dieser in Rechnung stellen.

Der Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Thorsten Rösner, ist gleichzeitig Geschäftsführer der Komplementärin HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH und der HTB Immobilienfonds GmbH. Dadurch können sich Interessenkonflikte für die Treuhänderin ergeben.

Weitere Gründungskommanditistin ist die HTB Immobilienfonds GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in 28203 Bremen, Deichstraße 1. Sie ist unter HRB 23707 im Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Die HTB Immobilienfonds GmbH ist mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt. Sie wird durch Ihre Geschäftsführer Lars Clasen, Thorsten Rösner und

Roman Teufl (bis zum 30.06.2010) vertreten (ohne Funktionstrennung).

Für die Konzeption des Beteiligungsangebotes und die Erstellung des Fondsprospektes erhält die HTB Immobilienfonds GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von € 130.000 inkl. USt. Diese Vergütung ändert sich quotal, wenn und insoweit das Eigenkapital der Gesellschaft einen Betrag von €10.000.000 über- oder unterschreitet. Darüber hinaus erhält die HTB Immobilienfonds GmbH für die Eigenkapitaleinwerbung, Werbung und Marketing eine Vergütung in Höhe von 8% des eingeworbenen Eigenkapitals zzgl. 5% Agio.

Für die Auswahl und Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen erhält die HTB Immobilienfonds GmbH eine Vergütung in Höhe von 5% des Kaufpreises der Beteiligungen inkl. Anschaffungsnebenkosten. Für die Abwicklung von Beteiligungsverkäufen erhält sie eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 2,5% der Verkaufserlöse. Des Weiteren erhält die HTB Immobilienfonds GmbH für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 0,1% des jeweils gezeichneten Eigenkapitals der Fondsgesellschaft zzgl. gesetzlicher USt. Darüber hinaus bekommt sie einen Gewinnvorab. Dieser beträgt 20% bezogen auf das verbleibende Gesellschaftsergebnis nachdem die Gesellschafter Rückflüsse in Höhe 100% ihrer gezeichneten und eingezahlten Einlagen (ohne Agio) zzgl. 8% p.a. ihrer Einlagen (ohne Agio) erhalten haben.

Zur Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben kann sich die HTB Immobilienfonds GmbH Dritter bedienen.

Die Gründungskosten, die Kosten für Prospekt- druck und -gutachten, rechtliche und steuerliche Beratung und Mittelfreigabekontrolle trägt die Fondsgesellschaft.

Den Gründungsgesellschaftern HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH und HTB Immobilienfonds GmbH stehen darüber hinaus innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstigen Gesamtbezüge insbesondere Gehälter, Gewinn-

beteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

Die Geschäftsführer der Komplementärin HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH und die Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin HTB Immobilienfonds GmbH bilden die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin (ohne Funktionstrennung). Bei beiden Gesellschaften sind dies die Herrn Lars Clasen und Thorsten Rösner, bei der HTB Immobilienfonds GmbH zusätzlich bis zum 30.06.2010 Herr Roman Teufl. Die Geschäftsanschrift von Herrn Clasen und Herrn Rösner lautet Deichstraße 1, 28203 Bremen, die Geschäftsanschrift von Herrn Teufl lautet 85560 Ebersberg, Gmaind 5.

Die Prospektverantwortliche und Gründungsgesellschafterin HTB Immobilienfonds GmbH hat die Konzeption des vorliegenden Beteiligungsangebotes übernommen und den Fondsprospekt erstellt. Darüber hinaus ist sie für die Einwerbung des Eigenkapitals sowie die Auswahl und Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen verantwortlich. Sie ist zudem mit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft beauftragt. Die Gründungsgesellschafterin und Treuhänderin HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH übernimmt den Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen. Die Komplementärin HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH vertritt die Gesellschaft nach außen. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind mit der Geschäftsführung und der Vertretung der Gesellschaft beauftragt. Die Mittelfreigabekontrolleurin ist für die Überwachung der ordnungsgemäßen Verwendung der Anlegergelder zuständig. Darüber hinaus erbringen die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter, die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, die Treuhänderin und die Mittelfreigabekontrolleurin keine nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen.

Emissionsvolumen/Anzahl der angebotenen Vermögensanlagen

Die Fondsgesellschaft hat ein geplantes Gesamtvolumen von € 10.000.000, welches ausschließlich aus Eigenkapital besteht. Die Gründungsgesell-

schafter haben sich bereits mit € 15.000 an der Gesellschaft beteiligt, so dass ein Kapital von € 9.985.000 für Anleger zur Zeichnung zur Verfügung steht.

Die Mindestbeteiligung beträgt € 20.000, höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 5.000 teilbar sein. Es stehen somit mindestens ein und maximal 499 Anteile an der Gesellschaft zur Zeichnung zur Verfügung. Im Falle einer Erhöhung des Kommanditkapitals um € 10.000.000 gem. § 3 Ziffer 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags stehen weitere bis zu 500 Anteile zur Zeichnung zur Verfügung. In begründeten Ausnahmefällen kann die Geschäftsführung nach ihrem Ermessen auch geringere Zeichnungssummen zulassen.

Zeichnungsstelle

Die Annahme der Beitrittserklärung erfolgt gemeinschaftlich durch die HTB Immobilienfonds GmbH und die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, beide Deichstraße 1, 28203 Bremen.

Erwerb/Einzahlungskonto

Der Erwerbspreis in Höhe von mindestens € 20.000 ist zuzüglich des Agios in Höhe von 5% der Beteiligungssumme auf nachfolgendes Sonderkonto der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH zu überweisen:

Kontoinhaber:	HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH
Konto-Nr.:	1016533229
BLZ:	290 500 00
Institut:	Bremer Landesbank
Verwendungszweck:	HTB Dritte Immobilienfonds KG

Die Beteiligungssumme ist dabei wie folgt zu leisten:

- 50% der Zeichnungssumme zzgl. Agio (5% der Zeichnungssumme) innerhalb von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung
- 50% der Zeichnungssumme am 01.11.2010

Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist für dieses Beteiligungsangebot beginnt gemäß § 9 Abs. 1 VerkProspG einen Tag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit vollständiger Zeichnung des Kommandit-

kapitals. Eine Schließung der Gesellschaft durch die Geschäftsführung kann bei Erreichen eines Eigenkapitals in Höhe von € 6.000.000 erfolgen. Eine Erhöhung des geplanten Eigenkapitals von € 10.000.000 um bis zu weitere € 10.000.000 ist möglich. Unabhängig vom Stand des bis dahin eingeworbenen Eigenkapitals ist eine Schließung ab dem 30.06.2011 jederzeit möglich. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbundene weitere Kosten

Zusätzlich zum Zeichnungsbetrag wird gem. Gesellschaftsvertrag und Beitrittserklärung wird ein Aufgeld (Agio) in Höhe von 5% auf die Zeichnungssumme erhoben. Sollte der Anleger sich selbst als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen, fallen für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und für die Eintragung in das Handelsregister Kosten an, die dieser zu tragen hat. Diese Kosten richten sich nach dem Gesetz über die Kostenangelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung) und hängen von der Höhe der Beteiligung ab. Die genauen Kosten können bei einem Notar erfragt werden. Im Falle der Übertragung einer Beteiligung erhebt die Treuhänderin eine pauschale Gebühr, die sich nach dem Nominalbetrag der zu übertragenden Beteiligung richtet. Die Gebühr beträgt 1% des Beteiligungsbetrages zzgl. USt., maximal € 400 zzgl. USt. Weitere Kosten für Erwerb, Verwaltung oder Veräußerung der Vermögensanlage fallen nicht an.

Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte/ Hauptmerkmale der Anteile

Mit der Vermögensanlage sind die folgenden Rechte verbunden, die den Hauptmerkmalen der Anteile entsprechen und nachfolgend ausführlich erläutert werden:

- Beteiligung am laufenden Ergebnis der Fondsgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen
- 5% Gewinnvorab (Frühzeichnerbonus)
- Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Ausübung des Stimmrechts

- Informations- und Kontrollrechte gem. §§ 164,166 HGB
- Wahl zum Beiratsmitglied
- Direkteintragung im Handelsregister
- Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses (erstmalig zum 31.12.2021)

Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie die dazugehörige Beitrittserklärung, auf deren Grundlage der Beitritt der Anleger erfolgt, regeln die Rechtsstellung der Kommanditisten untereinander und im Verhältnis zur persönlich haftenden Gesellschafterin. Sowohl der Gesellschafts- als auch der Treuhand- und Verwaltungsvertrag räumen den Anlegern weitgehende Mitwirkungs- und Informationsrechte ein. Dies gilt sowohl für unmittelbar beteiligte Kommanditisten als auch für mittelbar als Treugeber beteiligte Anleger.

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten am laufenden Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Den Anlegern steht dabei zunächst ein Vorabgewinn in Höhe von 5% bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Nominalkapital ohne Agio, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf die Einzahlung folgt, bis zum 31.12.2011, zu. Nachdem den Gesellschaftern 100% ihrer gezeichneten und eingezahlten Einlagen (ohne Agio) und 8% p.a. ihrer Einlagen (ohne Agio) zugeflossen sind, erhält die HTB Immobilienfonds GmbH einen Vorabgewinn in Höhe von 20% bezogen auf das darüber hinausgehende Gesellschaftsergebnis.

Die Gesellschaft wird die Liquiditätsüberschüsse voraussichtlich ab dem Jahr 2012 auszahlen.

Die Gesellschafter sind berechtigt, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und an der Beschlussfassung mitwirken. Je volle € 1.000 der geleisteten Kommanditeinlage gewähren dabei in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch eine oder mehrere mit schriftlicher Vollmacht versehene Person(en) vertreten zu lassen. Als Treugeber mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Anleger sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung ihres Stimmrechts in der Gesellschafterversammlung zu erteilen.

Den Gesellschaftern stehen die gesetzlich bestimmten Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gem. §§ 164,166 HGB zu. Darüber hinaus haben die Gesellschafter das Recht, einen Beirat zu wählen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch kein Beirat vorhanden.

Jeder beitretende Anleger ist nach Maßgabe der Verträge berechtigt, sich in das Handelsregister eintragen zu lassen. Die Haftsumme beträgt 10% der übernommenen Kommanditeinlage.

Die Gesellschafter haben die Möglichkeit, ihr Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres, erstmalig jedoch zum 31.12.2021, mit einem an die Komplementärin der Fondsgesellschaft gerichteten Schreiben zu kündigen. Der durch die Kündigung ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung, die sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung abzüglich eines Sicherheitsabschlages in Höhe von 20% richtet. Es wird auf die Regelungen in § 14 und § 17 des Gesellschaftsvertrags verwiesen.

Die Übertragung einer Kommanditbeteiligung bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Diese darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Hinsichtlich der Ergebnisverteilung und dem Zustimmungserfordernis der geschäftsführenden Kommanditistin im Falle der Übertragung eines Anteils an der Gesellschaft weichen die Rechte der bisherigen Gesellschafter von den Rechten der noch beitretenden Gesellschafter ab.

Zahlstelle

Auszahlungen an die Anleger werden bestimmungsgemäß von der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen, vorgenommen. Bei ihr wird der Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Verkauf und Handelbarkeit der Beteiligung/Rechtsnachfolge

Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrags kann jeder Kommanditist bzw. Treugeber seine Kommanditbeteiligung im Wege der Abtretung mit Wirkung auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals insgesamt übertragen, sofern sein Rechtsnachfolger

vollumfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt. Die freie Handelbarkeit der Beteiligung ist dabei jedoch in der Weise eingeschränkt, dass eine Übertragung der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedarf. Diese darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Bei den angebotenen Geschäftsanteilen handelt es sich darüber hinaus um beschränkt veräußerbare Beteiligungen, für die ein öffentlicher Handel erst im Aufbau begriffen ist. Der mögliche Verkaufspreis orientiert sich am Markt. Hinsichtlich eines möglichen Veräußerungsverlustes wird auf das Kapitel „Risiken der Beteiligung“ auf Seite 14ff. verwiesen. Zur steuerlichen Behandlung einer Anteilsveräußerung wird auf das Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

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

Ausschluss eines Gesellschafters

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, einen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen, wenn dieser trotz Mahnung unter Setzung einer Nachfrist und Ausschlussandrohung seine Kommanditeinlage nicht oder nicht vollständig leistet. Die Abfindung des Gesellschafters bemisst sich in diesem Fall nach dem Buchwert der Beteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert der geleisteten Einlage.

Ein Kommanditist oder Treugeber kann ferner in bestimmten Fällen des Vermögensverfalls oder bei grober Verletzung seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. In diesen Fällen erhält der ausscheidende Gesellschafter eine Abfindung, die sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert der Beteiligung an der Gesellschaft abzüglich eines Sicherheitsabschlags von 20% bemisst. Ein etwaiger Firmenwert bleibt bei der Ermittlung des Abfindungsguthabens außer Betracht. Der Ausschluss eines Gesellschafters ist in den §§ 4 und 16 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Laufzeit der Gesellschaft

Der Gesellschaftsvertrag der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG sieht eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2021 vor. Die Kommanditisten können ihr Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres, erstmals jedoch zum 31.12.2021 kündigen.

Im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft ist beabsichtigt, die noch im Bestand befindlichen Fondsbeteiligungen bestmöglich am Zweitmarkt zu verwerten.

Rückabwicklung

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

Weitere Leistungen des Anlegers

Nachschuss

Sobald die Kommanditeinlage voll geleistet ist, sind die Gesellschafter zu einem Nachschuss nicht verpflichtet. Eine Nachschussverpflichtung über die gesetzliche Bestimmung hinaus kann ohne Zustimmung aller Gesellschafter auch nicht durch einen den Gesellschaftsvertrag ändernden Beschluss begründet werden. Allerdings kann sich unter bestimmten Voraussetzungen eine Haftung des Kommanditisten ergeben (vgl. hierzu das Unterkapitel „Haftung“).

Haftung der Treugeber

Die Haftung des Treugebers ist grundsätzlich auf die Höhe seiner Einlage begrenzt. Sobald diese Einlage in voller Höhe geleistet ist, unterliegt der Treugeber keiner Nachschusspflicht. Sollte die Treuhänderin in Ihrer Eigenschaft als Kommanditistin über die geleistete Einlage hinaus haften, haben die Treugeber die Treuhänderin aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrages bzw. des Treuhandvertrages freizustellen. Die Treuhänderin wird sich mit einer Haftsumme von 10% des treuhän-

derisch gehaltenen Kommanditkapitals in das Handelsregister eintragen lassen, was zu einer Haftungsreduzierung auch für die Treugeber führt (siehe hierzu auch den folgenden Absatz).

Haftung der beitretenden Kommanditisten

Der Kommanditist haftet den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme unmittelbar. Diese entspricht 10% der jeweils übernommenen Kommanditeinlage.

Die weitergehende Haftung ist ausgeschlossen, soweit die Hafteinlage geleistet ist (§ 171 Abs. 1 HGB). Sofern die Hafteinlage nur zum Teil eingezahlt ist, haften die Kommanditisten den Gläubigern der Gesellschaft weiter in Höhe des Differenzbetrages zwischen Hafteinlage und tatsächlich eingezahlter Einlage. Wenn die Kommanditeinlage durch Entnahmen (Ausschüttung) unter den Betrag der Hafteinlage herabgemindert wird, lebt die Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB bis maximal in Höhe der Hafteinlage wieder auf. Das Gleiche gilt, soweit Entnahmen – auch auf Gewinne – getätigt werden, während der Kapitalanteil des Kommanditisten durch Verluste unter den Betrag der Hafteinlage herabgemindert ist.

Aus der Gesellschaft ausgeschiedene Gesellschafter haften für Verbindlichkeiten, die bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens aus der Gesellschaft begründet waren. Die Dauer der Haftung beträgt 5 Jahre ab dem Ende des Tages, an dem das Ausscheiden in das Handelsregister eingetragen wird.

Darüber hinaus gehende Umstände, die den Anleger verpflichten, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten, bestehen nicht.

Haftung der Gesellschaft

Es besteht die Möglichkeit, dass die Fondsgesellschaft von ihren Zielfonds Ausschüttungen erhält, welche handelsrechtlich als Entnahmen i.S.d. § 172 Abs. 4 i.V.m. § 171 Abs. 1 HGB zu behandeln sind (Überentnahmen auf der Ebene des jeweiligen Zielfonds), was zu einem Wiederaufleben der Haftung der Fondsgesellschaft im Rahmen ihrer Beteiligung an dem jeweiligen Zielfonds führt.

Hat ein Verkäufer einer Beteiligung an einer Immobilienfondsgesellschaft aus dieser Gesellschaft Ausschüttungen erhalten, kann dies zu einem Wiederaufleben der Haftung der Fondsgesellschaft als Erwerberin der Beteiligung führen (§§ 172 Abs. 4, 173 HGB).

Mittelfreigabevertrag

Die Gooßen & Heuermann GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in 21680 Stade wurde mit der Mittelfreigabe betraut. Ihre Aufgabe ist die Durchführung der Mittelfreigabekontrolle nach Maßgabe der im Mittelfreigabevertrag beschriebenen Voraussetzungen.

Rechtsgrundlage für die Tätigkeit des Mittelfreigabekontrolleurs ist der Mittelfreigabevertrag (Seite 66f.). Dieser regelt seine wesentlichen Rechte und Pflichten, die nachfolgend dargestellt werden:

Der Mittelfreigabekontrolleur überprüft, ob sämtliche im Mittelfreigabevertrag bestimmten Voraussetzungen für die Freigabe der von den Anlegern auf das Treuhandkonto gezahlten Gelder erfüllt sind. Dies sind die Vorlage der abgeschlossenen Verträge über den Ankauf von Beteiligungen sowie die Vorlage von Nachweisen über den Eintritt der Fälligkeit der sonstigen prospektierten Kosten. Die Fondsgesellschaft ist dem Mittelfreigabekontrolleur gegenüber unbeschränkt auskunftspflichtig. Erst nach Freigabe durch den Mittelfreigabekontrolleur dürfen die Gelder an die Fondsgesellschaft weitergeleitet werden. Hierdurch wird eine nicht prospektgemäße Verwendung der Anlegergelder ausgeschlossen.

Die Vergütung für die Mittelfreigabekontrolle beträgt 0,1% zzgl. USt. bezogen auf das eingeworbene Kommanditkapital. Der Gesamtbetrag der Vergütung beträgt dementsprechend € 9.985 zzgl. USt. bei einer Eigenkapitaleinwerbung von € 9.985.000. Der Mittelfreigabevertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012, endet jedoch spätestens mit der vollständigen Mittelverwendung für den Beteiligungsankauf. Eine Mittelfreigabe nach diesem Datum ist nicht mehr zulässig. Vielmehr ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, zu diesem Zeitpunkt nicht investierte Eigenmittel der Anleger an diese zurückzuzahlen. Eine Kündigung des Vertrages

kann nur aus wichtigem Grund erfolgen. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelfreigabekontrolleurs begründen können, bestehen nicht.



Vertragspartner

HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Funktion:

Beteiligungsgesellschaft und Emittentin des
Beteiligungsangebotes, Prospektherausgeberin

Sitz, Geschäftsadresse:

28203 Bremen, Deichstraße 1

Handelsregister:

Amtsgericht Bremen, HRA 25554

Eintragung im Handelsregister:

1. März 2010

Einlage Komplementärin:

€ 5.000

Kommanditkapital:

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

Gesellschafter:

HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungs-
gesellschaft mbH (persönlich haftende
Gesellschafterin), Bremen

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Bremen

HTB Immobilienfonds GmbH, Bremen

HTB Zweite Immobilienfondsver- waltungsgesellschaft mbH

Funktion:

persönlich haftende Gesellschafterin

Sitz, Geschäftsadresse:

28203 Bremen, Deichstraße 1

Handelsregister:

Amtsgericht Bremen, HRB 24988

Eintragung im Handelsregister:

04. Juli 2008

Stammkapital:

€ 25.000

Geschäftsführer (ohne spezielle

Funktionstrennung):

Rechtsanwalt Lars Clasen, geschäftsansässig

in 28203 Bremen, Deichstraße 1,

Thorsten Rösner, geschäftsansässig

in 28203 Bremen, Deichstraße 1

Alleinige Gesellschafterin:

HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz

HTB Immobilienfonds GmbH

Funktion:

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

Sitz, Geschäftsadresse:

28203 Bremen, Deichstraße 1

Handelsregister:

Amtsgericht Bremen, HRB 23707

Eintragung im Handelsregister:

24. Juli 2006

Stammkapital:

€ 30.000

Geschäftsführer (ohne spezielle

Funktionstrennung):

Rechtsanwalt Lars Clasen, geschäftsansässig

in 28203 Bremen, Deichstraße 1,

Thorsten Rösner, geschäftsansässig

in 28203 Bremen, Deichstraße 1

Roman Teufl (bis zum 30.06.2010), geschäftsansässig

in 85560 Ebersberg, Gmaind 5

Alleinige Gesellschafterin:

HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

Funktion:

Treuhandkommanditistin

Sitz, Geschäftsadresse:

28203 Bremen, Deichstraße 1

Handelsregister:

Amtsgericht Bremen, HRB 20890

Eintragung im Handelsregister:

17. Juni 2002

Stammkapital:

€ 25.000

Geschäftsführer (ohne spezielle

Funktionstrennung):

Hans-Peter Westerlinck, geschäftsansässig in

28203 Bremen, Deichstraße 1

Thorsten Rösner, geschäftsansässig in

28203 Bremen, Deichstraße 1

Alleinige Gesellschafterin:

HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz

Gooßen & Heuermann GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Funktion:

Mittelfreigabekontrolleur

Sitz, Geschäftsadresse:

21680 Stade, An der Werft 1

Handelsregister:

Amtsgericht Tostedt, HRB 101312

Eintragung im Handelsregister:

01. August 2005

Stammkapital:

€ 50.000

Geschäftsführer:

Hans-Ulrich Heuermann,

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Jörg Bardenhagen,

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Rigo Gooßen,

Steuerberater

Gesellschafter:

Hans-Ulrich Heuermann,

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Jörg Bardenhagen,

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Rigo Gooßen,

Steuerberater

Verflechtungen

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

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

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

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

Die Geschäftsführer der Komplementärin HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH, Lars Clasen und Thorsten Rösner, sind gleichzeitig Geschäftsführer der HTB Immobilienfonds GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut ist. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind, der Emittentin Fremdkapital geben oder die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen. Herr Thorsten Rösner ist darüber hinaus Geschäftsführer der Gründungskommanditistin und Treuhänderin HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH.

Steuerliche Grundlagen

Vorbemerkung

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

Einkommensteuer

Einkunftsart

Die Konzeption sieht vor, dass die Fondsgesellschaft Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der deutschen Kommanditgesellschaft oder der deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbarer Rechtsformen erwerben, halten und verwalten wird (§2 Gesellschaftsvertrag). Eine darüber hinaus gehende aktive Unternehmenstätigkeit, insbesondere ein kurzfristiger Weiterverkauf der erworbenen Anteile ist nicht vorgesehen. Gemäß den dem Gesellschaftsvertrag beigefügten Anlagerichtlinien wird die Fondsgesellschaft nur Beteiligungen an solchen geschlossenen Immobilienfonds erwerben, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Eine gewerbliche Prägung der Fondsgesellschaft scheidet aus, da lt. Gesellschaftsvertrag nicht die HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH als persönlich haftende Gesellschafterin sondern allein die HTB Immobilienfonds GmbH als Kommanditistin zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist. Damit verwirklicht die Gesellschaft den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Ziffer 1 EStG.

Einkunftserzielungsabsicht

Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung der damit im Zusammenhang stehenden Werbungskosten ist das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene des Gesellschafters. Einkunftserzielungsabsicht ist das Streben nach einem positiven

steuerlichen Gesamtergebnis (Totalüberschuss) während der voraussichtlichen Dauer der Vermögensnutzung. In die Berechnung des Totalüberschusses gehen sowohl negative als auch positive steuerliche Ergebnisse ein. Sofern steuerfreie Veräußerungsgewinne anfallen, bleiben diese nach der derzeitigen Steuerrechtslage unberücksichtigt.

Die Ergebnisprognose, die für den Anleger ohne Berücksichtigung steuerlicher Auswirkungen einen Nettoüberschuss erwarten lässt, belegt diese Einkunftserzielungsabsicht. Sollte ein Anleger eine persönliche Anteilsfinanzierung beabsichtigen, ist auf Ebene dieses Anlegers darauf zu achten, dass auch unter Einbeziehung aller (Sonder-) Werbungskosten, wie z.B. Finanzierungskosten, ein steuerlicher Totalüberschuss (ohne Einbeziehung der nach der derzeitigen Steuerrechtslage steuerfreien Veräußerungsgewinne) erzielt werden kann.

Verlustausgleichsbegrenzungen

§ 15 a EStG

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

§ 15 b EStG

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

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

Steuerliche Ergebnisse in der Gründungs-/Investitionsphase

Gründungs- und sonstige Vorlaufkosten

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

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

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in dem Fondserlass von der Finanzverwaltung aufgestellten Richtlinien in einem späteren finanzgerichtlichen Verfahren als steuerlich nicht verbindlich betrachtet werden. Dies hätte zur Folge, dass es zu einem späteren Zeitpunkt rückwirkend zu Verlustzuweisungen bei den Anlegern der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG kommen würde.

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

Laufende steuerliche Ergebnisse

Einkunftsermittlung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind gem. § 2 Abs. 2 Ziffer 2 EStG als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten definiert. Gemäß § 11 EStG sind die Einnahmen und Ausgaben dabei grundsätzlich in dem Kalenderjahr zu berücksichtigen, in dem sie geflossen sind. Zusätzlich fließen in die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses die Abschreibungen auf die von den Zielfonds gehaltenen Immobilien ein. Diese Abschreibungen ergeben sich aus den „Bilanzen“ der Zielfonds sowie den zusätzlichen Ergänzungsbilanzen, in denen die Differenz zwischen den anteiligen steuerlichen Buchwerten der Immobilien bei den Zielfonds und den anteiligen Anschaffungskosten der Immobilien durch den Dachfonds erfasst werden. Für Zwecke der Planrechnungen wurde ein durchschnittlicher Abschreibungssatz in Höhe von 3% p.a. für den auf Gebäude entfallenden Kaufpreisanteil angenommen.

Veräußerungsgewinne

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Immobilien durch einen Zielfonds, dem Verkauf von Zielfonds durch den Dachfonds oder dem Verkauf einer Beteiligung an dem Dachfonds durch einen Anleger sind nach der derzeitigen Steuerrechtslage gem. §§ 22 Nr. 2 und 23 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 EStG nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren nach Ankauf der jeweiligen Immobilie durch den Zielfonds, nach Ankauf des letzten Zielfonds durch den Dachfonds bzw. nach Beitritt des Anlegers zum Dachfonds steuerfrei. Es gilt das jeweils spätere Datum. Gleiches gilt für Verluste aus solchen Immobilienveräußerungen.

Erfolgt der Verkauf einer Immobilie innerhalb eines Zielfonds oder der Verkauf einer Beteiligung an einem Zielfonds seitens des Dachfonds innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren, so unterliegt ein hieraus entstehendes Veräußerungsergebnis der individuellen Besteuerung beim Anleger. Ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn oder -verlust entsteht auch dann, wenn die Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist veräußert wird.

Ein Verkauf der Beteiligung an der Fondsgesellschaft kann somit nach der derzeitigen Rechtslage

erst frühestens 10 Jahre nach Ankauf des letzten Zielfonds durch die Fondsgesellschaft bzw. nach Beitritt zur Fondsgesellschaft steuerfrei erfolgen. Das jeweils spätere Datum ist für den Beginn der Zehnjahresfrist maßgeblich.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass während der Fondslaufzeit die Steuerfreiheit auf Veräußerungsgewinne entfällt. In diesem Fall unterliegt ein entstehender Veräußerungsgewinn der individuellen Besteuerung beim Anleger (siehe auch Seite 17). Offen ist, wie im Fall einer möglichen Gesetzesänderung der Veräußerungsgewinn zu ermitteln bzw. wie er konkret zu versteuern wäre. In Abhängigkeit von der individuellen steuerlichen Situation des Anlegers könnte eine solche Gesetzesänderung daher u.U. erhebliche Auswirkungen auf die mit der Anlage verbundenen Steuerzahlungen und damit auf die Rendite der Beteiligung nach Steuern haben.

Gewerblicher Grundstückshandel

Der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, auch über Beteiligungen an vermögensverwaltenden Immobiliengesellschaften in Form einer GmbH & Co. KG, sind grundsätzlich als private Vermögensverwaltung anzusehen. Geht der Umfang dieser Geschäfte jedoch über einen bestimmten Rahmen hinaus, kann allerdings auch eine gewerbliche Tätigkeit in Form eines sog. gewerblichen Grundstückshandels vorliegen.

Für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels müssen alle Voraussetzungen einer gewerblichen Tätigkeit erfüllt sein. Dies ist insbesondere eine selbständige, nachhaltige, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebene Tätigkeit, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt.

Rechtsprechung und Finanzverwaltung haben zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel verschiedene Kriterien entwickelt. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Anzahl der Objekte und der enge zeitliche Zusammenhang zwischen Erwerb bzw. Herstellung und Veräußerung. Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel grundsätzlich dann vor, wenn innerhalb einer Zeitspanne von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden und jedes dieser Objekte sich zum

Zeitpunkt der Veräußerung nicht länger als fünf Jahre (in Sonderfällen zehn Jahre) im Eigentum des Veräußerers befand („Drei-Objekt-Grenze“).

Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt somit dann vor, wenn ein Zielfonds, die Fondsgesellschaft oder ein Anleger innerhalb von fünf Jahren und in Sonderfällen innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung oder Herstellung mehr als drei Objekte veräußert (BMF-Schreiben vom 26.03.2004; IV A6-S224046/04).

Auf Ebene der Zielfonds ist von einem gewerblichen Grundstückshandel nicht auszugehen, da die Fondsgesellschaften grundsätzlich eine langfristige Verwaltung der Immobilien anstreben, so dass insbesondere das Kriterium des engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Erwerb und Veräußerung nicht gegeben sein dürfte.

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

Für die Beurteilung, ob auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind sämtliche Immobilienveräußerungen des Anlegers innerhalb des relevanten Zeitraums zu addieren. Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft und der Zielfonds werden Immobilienveräußerungen auf Ebene der Zielfonds dabei den jeweiligen Beteiligten der Zielfonds und damit mittelbar den Anlegern zugerechnet. Eine Erfassung als sog. Zählobjekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze erfolgt jedoch nur dann, wenn der Anleger an dem entsprechenden Zielfonds mittelbar (über die Fondsgesellschaft) mit mindestens 10% beteiligt ist oder der Verkehrswert des Fondsanteils oder des Anteils an der Immobilie mehr als € 250.000 beträgt.

Aufgrund der Ankaufsbeschränkungen in den Anlagerichtlinien darf die Fondsgesellschaft nicht mehr als 10% ihres gesamten Ankaufsvolumens, also rund € 900.000, in einen Zielfonds investieren. Theoretisch denkbar ist eine Konstellation, bei der mit diesem Investitionsvolumen 100% der Anteile

eines Zielfonds erworben werden könnten. In diesem Fall würde der Erwerb einer 10%-igen Beteiligung an der Fondsgesellschaft gleichzeitig eine Beteiligung von 10% an diesem Zielfonds bedeuten. Die Beteiligung des Anlegers könnte somit zu einer Erfassung der Immobilie(n) des Zielfonds als Zählobjekt(e) beim Anleger führen.

Wird unterstellt, dass die Kaufpreise der Zielfonds den aktuellen Verkehrswerten entsprechen, so erwirbt ein Anleger, der sich beispielsweise mit € 500.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt, anteilige Verkehrswerte von Zielfondsbeteiligungen in Höhe von jeweils maximal € 45.000. Die kritische Grenze von € 250.000 wird also nicht überschritten. Selbst wenn die mit den Immobilienbeteiligungen verbundenen Verbindlichkeiten unberücksichtigt bleiben, wird die kritische Grenze von € 250.000 bei einer Beteiligungshöhe von € 500.000 nicht erreicht. Wird beispielsweise unterstellt, dass die von den Zielfonds gehaltenen Immobilien zu 60% mit Fremdkapital finanziert sind, so beträgt der anteilige Verkehrswert der Immobilien – ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten – jeweils maximal € 112.500

Bei einer Beteiligung von weniger als 10% am Kapital der Fondsgesellschaft kann also aller Voraussicht nach vermieden werden, dass Grundstücks- oder Beteiligungsveräußerungen auf Ebene der Zielfonds oder der Fondsgesellschaft als Zählobjekte im Sinne eines gewerblichen Grundstücks-handels gelten.

Gewerbesteuer

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

Hinweis auf neue BFH-Rechtsprechung zur Besteuerung von Veräußerungsgewinnen.

In zwei Urteilen aus dem Jahr 2007 hat der Bundesfinanzhof seine bisherige Rechtsprechung zur Abgrenzung der vermögensverwaltenden von der gewerblichen Tätigkeit im Zusammenhang mit der

Vermietung von beweglichen Wirtschaftsgütern erweitert. So wurde entschieden, dass der Gewinn aus der Veräußerung beweglicher Wirtschaftsgüter dann zu gewerblichen Einkünften führt, wenn die Veräußerung der Wirtschaftsgüter von Beginn an zum betrieblichen Konzept gehört hat und der Gewinn aus der Veräußerung zur Erreichung eines Totalgewinns notwendig ist.

Mit Schreiben vom 01. April 2009 hat das Bundesfinanzministerium zu diesem Sachverhalt Stellung genommen. Es vertritt die Auffassung, dass ein Gewerbebetrieb in solchen Fällen vorliegt, in denen der Verkauf eines vermieteten Wirtschaftsgutes vor Ablauf dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer von vorneherein geplant und für die Erzielung eines Totalgewinns notwendig ist. Infolgedessen gehört die Veräußerung des Wirtschaftsgutes zum laufenden gewerbsteuerlichen Geschäftsbetrieb und ein entstehender Veräußerungsgewinn unterliegt der Einkommen- und Gewerbesteuer. Eine Unterscheidung zwischen beweglichen und unbeweglichen Wirtschaftsgütern nimmt das BMF in seinem Schreiben nicht vor, so dass grundsätzlich auch Immobilien von der verschärften Rechtsprechung betroffen sind. Darüber hinaus sind die Grundsätze auch auf Ein-Objekt-Gesellschaften anzuwenden. Die hieraus resultierenden Risiken für die Fondsgesellschaft und die Anleger sind im Kapitel „Risiken“ auf Seite 14 ff. beschrieben.

Verfahrensrechtliche Regelungen

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

Soweit einzelne Gesellschafter zusätzliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung haben, können diese ausschließlich im Rahmen der

einheitlichen und gesonderten Feststellung berücksichtigt werden. Die Anleger werden hierzu rechtzeitig von der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH angeschrieben und um Mitteilung ihrer jeweiligen Sonderwerbungskosten gebeten.

Umsatzsteuer

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat das bis Ende 2008 geltende Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar angesehen. Aus diesem Grund erfolgte eine weitreichende Reform, die insbesondere die Wertansätze des übertragenen Vermögens betrifft. Die zum 1. Januar 2009 in Kraft getretene neue gesetzliche Regelung sieht nunmehr für alle Vermögensgegenstände ein am Verkehrswert ausgerichtete Bewertung vor.

Bei der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG handelt es sich um eine vermögensverwaltende Gesellschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt und bei der kein steuerliches Betriebsvermögen existiert. Nach § 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG ist der Erwerb einer Beteiligung an einer solchen Personengesellschaft einem Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter dieser Personengesellschaft (der Zielfonds) gleichzusetzen. Diese steuerliche Transparenz gilt gleichermaßen auf Ebene der erworbenen Zielfonds.

Werden Anteile an der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG verschenkt oder vererbt, ist für die eventuell festzusetzende Erbschaft- oder Schenkungsteuer nach § 9 des Bewertungsgesetzes (BewG) der anteilige gemeine Wert (Verkehrswert) aller Wirtschaftsgüter der Fondsgesellschaft und der von der Fondsgesell-

schaft gehaltenen Zielfonds zu ermitteln. Für die Ermittlung des Verkehrswertes der von den Zielfonds gehaltenen Grundstücke kann dabei – je nach Art des jeweils zu bewertenden Grundstücks – das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren zur Anwendung kommen (§ 182 BewG). Sonstige Vermögenswerte und Schulden werden für Zwecke der Erbschaftsteuer in der Regel mit den jeweiligen Nominalwerten angesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass die Zielfonds der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG Mietwohngrundstücke bzw. Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke in ihrem Bestand haben werden, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt. Gemäß Bewertungsgesetz werden solche Grundstücke im Ertragswertverfahren bewertet. Ziel dieses Verfahrens ist es, den Wert eines Grundstückes auf Basis des nachhaltig erzielbaren Ertrags zu ermitteln. Wird durch ein Gutachten ein geringerer Verkehrswert des Grundstücks nachgewiesen, ist ein Ansatz dieses Wertes zulässig.

Ergänzt werden die so ermittelten Grundstückswerte um die anteiligen Verkehrswerte der sonstigen Wirtschaftsgüter der Zielfonds sowie des Zweitmarktfonds. Im Ergebnis wird auf diese Weise der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert einer Beteiligung am Zweitmarktfonds ermittelt. Der Nachweis eines niedrigeren Verkehrswertes ist auch auf Ebene des Zweitmarktfonds möglich.

Teilentgeltliche Schenkungen

Bei Schenkungen sind grundsätzlich dieselben Bewertungskriterien wie bei Erbschaften anzusetzen. Werden im Zusammenhang mit Schenkungen auch Verbindlichkeiten übertragen, liegt eine „gemischte Schenkung“ vor. Nach der Rechtsprechung des BFH findet in diesen Fällen eine Aufteilung der gesamten Schenkung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil statt (sog. Trennungstheorie).

Der entgeltliche Teil der Übertragung wird als Immobilienverkauf qualifiziert und kann innerhalb von zehn Jahren nach dem letzten Erwerb eines Zielfondsanteils durch die HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn beim Übertragen-

den führen. Der unentgeltliche Teil der Übertragung gilt steuerlich als Schenkung.

Für die Aufteilung der Schenkung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil werden die übertragenen Verbindlichkeiten ins Verhältnis zum Verkehrswert der übertragenen Immobilien gesetzt. Der so ermittelte prozentuale Anteil des übertragenen Immobilienvermögens gilt als entgeltlich übertragen, der verbleibende Anteil als unentgeltlich.

Aufgrund der mit der Erbschaftsteuerreform 2009 verbundenen Annäherung der Steuerwerte an die Verkehrswerte der übertragenen Vermögensgegenstände wird die gemischte Schenkung im Vergleich zur Vergangenheit aller Voraussicht nach an Bedeutung verlieren.

Beteiligung als Treugeber

Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist im Falle einer mittelbaren Beteiligung eines Anlegers an einer Fondsgesellschaft über einen Treuhänder für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke nicht auf den Wert der vom Treuhänder für den Treugeber gehaltenen Wirtschaftsgüter abzustellen sondern auf den Wert des zivilrechtlichen Herausgabeanspruchs des (neuen) Treugebers gegenüber dem Treuhänder. Im Falle der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG spielt dies jedoch wirtschaftlich gesehen nur eine untergeordnete Rolle, da sich der Wert des Fondsanteils und der Wert des Herausgabeanspruchs gegenüber dem Treuhänder im Zuge der Erbschaftsteuerreform kaum unterscheiden werden.



Die nach dem Erbschaftsteuerrecht anzuwendenden Freibeträge und Steuersätze ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle. Mehrere innerhalb von zehn Jahren von derselben Person anfallende Erwerbe werden dabei zusammengerechnet.

		Freibetrag	Steuersatz bei steuerpflichtigem Erwerb bis einschließlich:			
			75.000€	300.000€	600.000€	6.000.000€
Steuerklasse I	Ehegatte	500.000,00 €				
	Kinder & Stiefkinder	400.000,00 €				
	Kinder verstorbener Kinder & Stiefkinder	400.000,00 €	7%	11%	15%	19%
	Enkel, Urenkel	200.000,00 €				
	Sonst. Personen der Steuerklasse I, z. B. Eltern & Großeltern (Erbfall)	100.000,00 €				
Steuerklasse II	Eltern & Großeltern (Schenkung)	20.000,00 €				
	Geschwister	20.000,00 €				
	Nichten & Neffen	20.000,00 €				
	Stiefeltern	20.000,00 €	15%	20%	25%	30%
	Schwiegersohn, Schwiegertochter	20.000,00 €				
	Schwiegereltern	20.000,00 €				
	Geschiedener Ehepartner	20.000,00 €				
Steuerklasse III	Sonstige	20.000,00 €	30%	30%	30%	30%
	Eingetragene Lebenspartner	500.000,00 €				

Investitions- und Finanzplan

HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Mittelverwendung (Prognose)	T€	%
1. Aufwand für den Erwerb von Zweitmarkteteiligungen (Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten wie z. B. Maklercourtage, Rechtsberatungskosten, Handelsregistergebühren, Auswahl, Bewertung, Ankaufsabwicklung)	9.001	90,01
2. Sonstige Kosten/Vergütungen		
a) Eigenkapitalvermittlungsprovision	799	7,99
b) Konzeption und Prospekterstellung	130	1,30
c) Sonstige Kosten (Gründungskosten, rechtliche und steuerliche Beratung, Prospektdruck, Prospektgutachten, Mittelfreigabekontrolle etc.)	70	0,70
Gesamt	10.000	100,00

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

¹⁾ zzgl. 5 % Agio in Höhe von T€ 499

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

Die vorstehende Position zu Ziffer 1 setzt sich zusammen aus den Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten (Bruttokaufpreis) der anzukaufenden Zielfonds sowie der Vergütung für die HTB Immobilienfonds GmbH in Höhe von 5% auf die Bruttokaufpreise für Auswahl, Bewertung und Abwicklung der Beteiligungsankäufe (planmäßig rund T€ 429). Die Vergütung ist vertraglich mit der HTB Immobilienfonds GmbH vereinbart.

Die vorstehenden Kostenpositionen zu Ziffer 2 a) und b) sind ebenfalls vertraglich mit der HTB Immobilienfonds GmbH vereinbart. Für die Vermittlung des Eigenkapitals erhält diese eine Vergütung in Höhe von rund T€ 799 zzgl. des von den Anlegern zu zahlenden Agios in Höhe von rund T€ 499. Sollte sich das Kommanditkapital gem. § 3 Ziff. 2 des Gesellschafts-

vertrages vermindern oder erhöhen, so vermindert oder erhöht sich diese Vergütung um 8% des entsprechenden Betrages zzgl. des darauf zu zahlenden Agios. Für die Konzeption des Beteiligungsangebotes und die Erstellung des Fondsprospektes erhält die HTB Immobilienfonds GmbH eine Vergütung gem. Position 2 b) in Höhe von T€ 130 inklusive Umsatzsteuer. Sollte sich die Höhe des Eigenkapitals der Gesellschaft ändern, so ändert sich auch diese Vergütung entsprechend quotale. Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt bei einer prognosegemäßen Kapitaleinwerbung demnach rund T€ 1.857 inkl. USt. Weitere Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen werden nicht geleistet. Gemäß Position 2 c) trägt die Fondsgesellschaft die notwendigen Gründungskosten, die Kosten für Prospektdruck und Prospektgutachten, für die rechtliche und steuerliche Beratung sowie die Mittelfreigabekontrolle in Höhe von insgesamt kalkulierten T€ 70.

Verbindliche Zusagen über das einzuwerbende Kommanditkapital liegen noch nicht vor. 50% des Kommanditkapitals zzgl. 5% Agio sind fällig nach Beitritt zur Gesellschaft und Aufforderung durch die Treuhänderin. Die übrigen 50% des Kommanditkapitals sind am 01.11.2010 zur Zahlung fällig.

Zwecks Zwischenfinanzierung von Beteiligungskäufen ist die Geschäftsführung zur Aufnahme von Darlehen in Höhe von bis zu 50% des jeweils gezeich-

neten Kommanditkapitals ermächtigt. Darüber hinaus ist eine Aufnahme von Fremdkapital nicht erlaubt. Zwischenfinanzierungen wurden bisher weder beantragt noch zugesagt. Eine Aussage zur Fälligkeit der Fremdmittel ist daher nicht möglich.



Ergebnisprognose

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

1. Das zu berücksichtigende Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt T€ 10.000.
2. Der Ankaufswert der Beteiligungen (inkl. Anschaffungsnebenkosten, z.B. Provisionen, Rechtsberatungskosten, Kosten für Auswahl, Bewertung und Abwicklung) beträgt rund T€ 9.000.
3. Die Kosten für den Eigenkapitalvertrieb betragen rund T€ 800.
4. Die Kosten für die Gesamtkonzeption inkl. aller Gründungskosten betragen T€ 200.
5. Die jährlich anfallenden laufenden Kosten der Beteiligungsgesellschaft betragen anfänglich T€ 125 und erhöhen sich ab dem Jahr 2012 um jährlich 1,25%.
6. Der Wert der von den Zielfonds gehaltenen Immobilien beträgt durchschnittlich das 13-fache der nachhaltig erzielbaren Nettomiete.
7. Der für den Zielfonds gezahlte Kaufpreis entspricht 40% des Immobilienwertes, sodass eine durchschnittliche Verschuldung von 60% angenommen wird.
8. Die Zielfonds haben durchschnittlich eigene, nicht auf Mieter umlegbare Verwaltungskosten in Höhe von 5% der Nettomiete (= Bruttomiete abzgl. nicht umlagefähiger Nebenkosten und geschätzter Leerstände). Durch die Anbindung an die Nettomiete wird eine Veränderung der Verwaltungskosten der Zielfonds in gleichem Maße berücksichtigt wie eine Veränderung der Nettomieten.
9. Die durchschnittliche Mietsteigerung beträgt 1,25% p. a.
10. Der Darlehenszinssatz der Zielfonds liegt in den ersten 5 Jahren nach Ankauf der Zielfonds bei 5,0%, und erhöht sich in den folgenden Jahren auf bis zu 6% p.a.
11. Die anfängliche Tilgung der Zielfonds beträgt 2% des Fremdkapitals und erhöht sich jährlich um die tilgungsbedingten Zinseinsparungen.
12. Es wird unterstellt, dass am Ende des 10. Jahres nach Vollinvestition 100% des erworbenen Immobilienbestandes verkauft werden.
13. Der Verkauf erfolgt jeweils zum 13-fachen der für das Veräußerungsjahr kalkulierten Nettomiete.
14. Bis zum vollständigen Rückfluss des eingezahlten Nominalkapitals an die Anleger werden alle nach Abzug der o.g. Kosten der Zielfonds und des Dachfonds verbleibenden liquiden Mittel an die Kommanditisten ausgeschüttet. Nach Rückfluss des Nominalkapitals zzgl. einer Verzinsung in Höhe von 8% p.a. reduziert sich die Auszahlung an die Anleger auf 80% der verfügbaren Liquidität.

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

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

Auf der Basis dieser Annahmen ergeben sich für die Kommanditisten zu erwartende durchschnittliche Ausschüttungen für die Jahre 2012–2020 in einer Größenordnung von 5% – 6% des Nominalkapitals p. a. vor Steuern und ca. 4% nach Steuern.

Für das Jahr 2021, in dem erwartungsgemäß ein Verkauf der Zielfonds erfolgt, wird mit einer Schlussauszahlung von rund 145% des Nominalkapitals p.a. vor Steuern bzw. rund 143% p. a. nach Steuern gerechnet.

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

Veränderung wesentlicher Einflussfaktoren

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

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

Verkaufsvervielfältiger

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

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

Mietsteigerungen

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

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

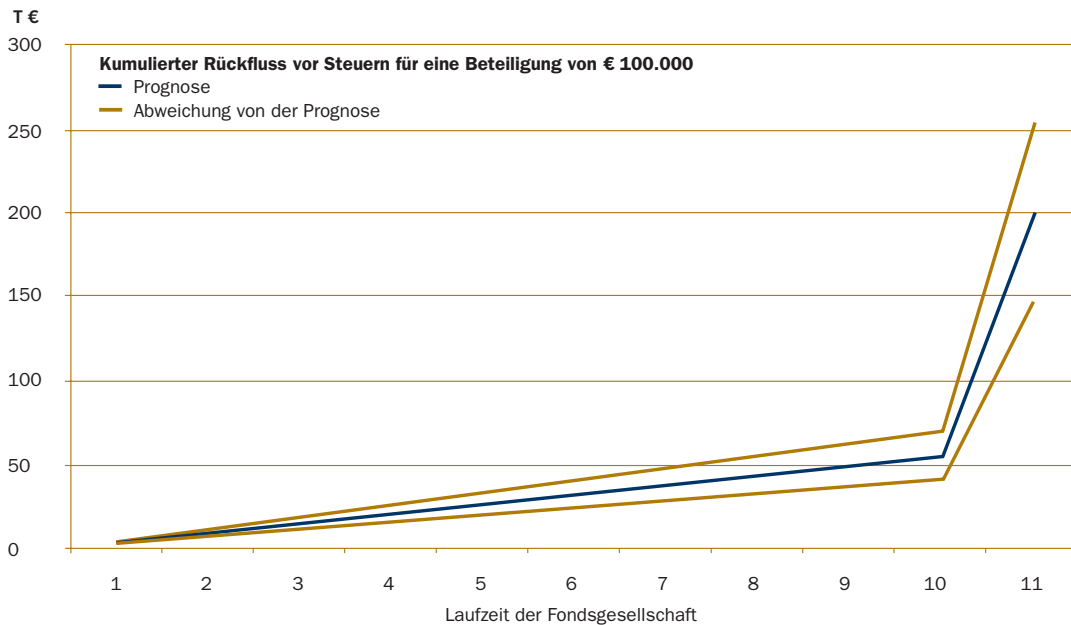
Zinsentwicklung

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung eines Immobilienfonds ist die Entwicklung der Fremdkapitalzinsen. In den Basisannahmen wurde ein Fremdkapitalzinssatz von 5% p.a. für die ersten 5 Jahre, 5,5% p.a. für die folgenden 5 Jahre und 6% p.a. für das Jahr 2021 angenommen. Da aufgrund üblicherweise geringer Tilgungsleistungen bei Immobilienfonds auch nach einigen Jahren Fondslaufzeit noch ein hoher Fremdkapitalanteil besteht, können Zinsänderungen erhebliche Auswirkungen auf die Liquidität der Zielfonds haben.

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

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

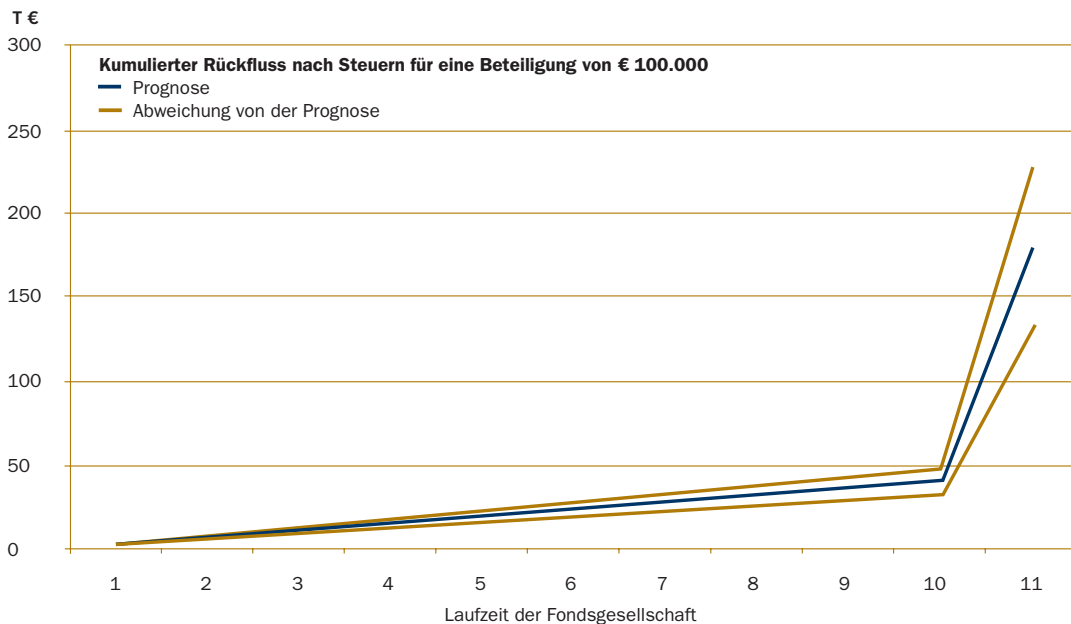
Prognose: Kumulierter Rückfluss vor Steuern



Unter Berücksichtigung der Steuerbelastungen der laufenden Ergebnisse ergibt sich bei einem ange-

nommenen Steuersatz von 40% der nachfolgende Verlauf der kumulierten Rückflüsse an die Anleger:

Prognose: Kumulierter Rückfluss nach Steuern



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

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung ist über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aufzuklären. Im Folgenden

wird die Eröffnungsbilanz der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG zum 23.02.2010 dargestellt:

Eröffnungsbilanz der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG zum 23.02.2010

Aktiva		Passiva	
Ausstehende Einlagen	€ 15.000,00	Eigenkapital	
		Kapitalanteil Komplementärin	€ 5.000,00
		Kapitalanteile Kommanditisten	€ 10.000,00
Gesamt	€ 15.000,00	Gesamt	€ 15.000,00

Zwischenübersicht zum 05.05.2010

Seit Aufstellung der Eröffnungsbilanz bis zur Aufstellung der Zwischenübersicht wurden lediglich die Einlagen der Gründungsgesellschafter ein-

gezahlt. Weitere bilanz- und erfolgswirksamen Veränderungen gab es nicht.

Zwischenbilanz der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG zum 05.05.2010

Aktiva		Passiva	
Umlaufvermögen		Eigenkapital	
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 15.000,00	Kapitalanteil Komplementärin	€ 5.000,00
		Kapitalanteile Kommanditisten	€ 10.000,00
Gesamt	€ 15.000,00	Gesamt	€ 15.000,00

Gewinn- und Verlustrechnung der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG vom 23.02.2010 bis zum 05.05.2010

1. Sonstige betriebliche Erträge	€	0,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	0,00
3. Jahresüberschuss	€	0,00

Voraussichtliche Vermögenslage der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG	Prognose		Prognose	
	31.12.2010		31.12.2011	
Anlagevermögen				
Beteiligungen	T€	0	T€	8.814
Umlaufvermögen				
Guthaben bei Kreditinstituten	T€	4.421	T€	29
Summe Aktiva	T€	4.421	T€	8.843
Eigenkapital				
Festkapital	T€	5.015	T€	10.000
Kapitalrücklage	T€	250	T€	499
Entnahmekonten	T€	0	T€	- 249
Ergebniskonten	T€	- 877	T€	- 1.469
Verbindlichkeiten	T€	33	T€	63
Summe Passiva	T€	4.421	T€	8.843

Voraussichtliche Finanzlage der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG	Prognose		Prognose	
	23.02.-31.12.2010		01.01.-31.12.2011	
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	- 844	T€	- 563
Mittelzu-/abfluss aus Investitionstätigkeit	T€	0	T€	- 8.814
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit	T€	5.265	T€	4.985
Zahlungswirksame Veränderungen	T€	4.421	T€	- 4.392
Liquide Mittel zu Beginn des Geschäftsjahres	T€	0	T€	4.421
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	T€	4.421	T€	29

Voraussichtliche Ertragslage der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG	Prognose		Prognose	
	23.02.-31.12.2010		01.01.-31.12.2011	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	T€	- 877	T€	- 779
Erträge aus Beteiligungen	T€	0	T€	187
Jahresergebnis	T€	- 877	T€	- 592

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

Die Prognose der voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für die Jahre 2010 und 2011 basiert auf einigen Annahmen, die für die Darstellung der Planzahlen getroffen wurden. Eine Abweichung der tatsächlichen Entwicklung der Gesellschaft von der hier dargestellten Prognose ist daher wahrscheinlich.

Prognose der Vermögenslage

Bei der Prognose der Vermögenslage wird unterstellt, dass im Jahr 2010 ein Eigenkapital in Höhe von T€ 5.000 eingeworben werden wird. Die restliche Kapitaleinwerbung erfolgt in 2011. Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages zzgl. Agio erfolgt dabei jeweils vollständig im Jahr der Zeichnung. Das Kapital der Gründungsgesellschafter in Höhe von T€ 15 wurde vollständig im Jahr 2010 berücksichtigt.

Es wird unterstellt, dass die Investition in Zielfonds vollständig im Jahr 2011 erfolgt. Hierfür werden Anschaffungskosten (inkl. aller Anschaffungsnebenkosten) in Höhe von T€ 9.001 kalkuliert. Für das Jahr 2011 werden Ausschüttungen von den Zielfonds an Fondsgesellschaft in Höhe von T€ 374 angenommen, wobei davon ausgegangen wird, dass diese jeweils zur Hälfte als Kapitalrückzahlungen und als laufende Einkünfte zu erfassen sind. Darüber hinaus wurde für das Jahr 2011 mit ersten Ausschüttungen an die Anleger in Höhe von T€ 249 gerechnet.

Prognose der Finanzlage

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt sich aus dem Saldo der prognostizierten Ausschüttungen aus den Zielfonds (Erträge aus Beteiligungen) und den als Aufwand zu erfassenden Fondsnebenkosten gem. Investitionsplan bzw. den laufenden Verwaltungskosten. Es wird dabei unterstellt, dass die laufenden Verwaltungskosten des Jahres 2010 erst in 2011 gezahlt werden. Für die laufenden Verwaltungskosten des Jahres 2011 wurde angenommen, dass die Hälfte der Kosten bereits in 2011 und die übrige Hälfte im Jahr 2012 gezahlt wird. Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit stellt die prospektierten Investitionen in Zweitmarkteteiligungen einschließlich Anschaffungsnebenkosten dar.

Dabei wird angenommen, dass die Ankäufe vollständig im Jahr 2011 erfolgen. Daneben wird mit den Rückflüssen aus den Zielfonds enthaltenen Kapitalrückzahlungen in Höhe von T€ 187 kalkuliert. Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit zeigt die prognostizierte Einzahlung des Eigenkapitals zzgl. Agio. Für das Jahr 2011 werden zusätzlich Ausschüttungen an die Anleger in Höhe von T€ 249 angenommen.

Prognose der Ertragslage

Die prognostizierte Ertragslage berücksichtigt die kalkulierten Aufwendungen und Erträge der Gesellschaft wie folgt: Im Geschäftsjahr 2010 fallen die vereinbarten Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung in Höhe von rund T€ 650, die vereinbarten Aufwendungen für Konzeption und Prospekterstellung in Höhe von T€ 130 sowie die erste vertraglich vereinbarte Rate für die Mittelfreigabekontrolle in Höhe von rund T€ 6 an. Darüber hinaus wurden weitere fondsabhängige Kosten in Höhe von rund T€ 58 für die Gründung der Gesellschaft, den Druck des Verkaufsprospektes, Prospektgutachten sowie die rechtliche und steuerliche Beratung der Gesellschaft kalkuliert. Außerdem wurden laufende Verwaltungskosten in Höhe von rund T€ 33 berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2011 wird mit Rückflüssen aus den Zielfonds in Höhe von T€ 374 gerechnet, wobei unterstellt wird, dass es sich durchschnittlich bei der Hälfte der Ausschüttungen um Kapitalrückzahlungen handelt. Demnach werden 50% der erhaltenen Rückflüsse als Beteiligungserträge erfasst. Als laufende Verwaltungskosten werden für 2011 T€ 125 kalkuliert. Daneben fallen die restlichen vereinbarten Aufwendungen für die Eigenkapitalvermittlung in Höhe von rund T€ 648 sowie die zweite Rate für die Mittelfreigabekontrolle in Höhe von rund T€ 6 an.

Prognose zu Investitionen, Produktion, Umsatz und Ergebnis

Eine Prognose zu Umsatz und Produktion gem. § 15 Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung ist nicht möglich, da die Fondsgesellschaft keine Umsatzerlöse erwirtschaftet, sondern ausschließlich Beteiligungserträge erzielen wird und außerdem keinen produzierenden Bereich hat. Die dargestellten Investitionen berücksichtigen nur die Anschaffungskosten der Zielfonds inkl. aller Anschaffungsnebenkosten. Eventuell in den Ausschüttungen der Zielfonds enthaltene Kapitalrückzahlungen sind nicht enthalten. Die prognostizierten

Ergebnisse ergeben sich aus der Gegenüberstellung der prognostizierten jährlichen Erträge aus den Beteiligungen und den prognostizierten jährlichen Aufwendungen der Gesellschaft.

Die erwarteten Beteiligungserträge für die Jahre 2011 bis 2013 belaufen sich dabei auf T€ 187, T€ 333 und T€ 343. Als laufende Verwaltungskosten wurden T€ 125 für das Jahr 2011 und T€ 127 bzw. T€ 128 für die Jahre 2012 und 2013 kalkuliert. In den Jahren 2010 und 2011 fallen darüber hinaus die fondsabhängigen Kosten gem. Investitionsplan an.

Prognose	2010	2011	2012	2013
	T€	T€	T€	T€
Investitionen	-	9.001	-	-
Produktion	-	-	-	-
Umsatz	-	-	-	-
Ergebnis	- 877	- 592	206	215

Wichtige Hinweise zum Beitritt

Beteiligungshinweise

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

Beteiligungshöhe

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

Beitrittserklärung und Widerrufsbelehrung

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

- Beitrittserklärung
- Empfangsbestätigung
- Widerrufsbelehrung
- Geldwäschegesetz
- ggf. Empfangsbestätigung für Informationspflichten bei Fernabsatzverträgen

Senden Sie die Beitrittserklärung bitte an:

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH,
Deichstraße 1, 28203 Bremen

Annahmeerklärung

Nach Eingang Ihrer Unterlagen erhalten Sie eine Annahmestätigung Ihres Beitritts.

Einzahlungen

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

50 % der Einlage zzgl. Agio (5 % des Nennkapitals der Kommanditeinlage) 14 Tage nach Annahme der Beitrittserklärung,

50 % der Einlage zum 01.11.2010

Bankverbindung

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

Konto: 1016533 229

BLZ: 290 500 00

Institut: Bremer Landesbank

Verwendungszweck: HTB Dritte Immobilienfonds KG

Laufzeit der Beteiligung

Der Gesellschaftsvertrag der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG sieht eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 vor, welche nach Abschluss der Kapitaleinwerbungsphase (2011) und einer geplanten Investitionsphase bis Ende 2011 eine Haltedauer der erworbenen Beteiligungen von weiteren zehn Jahren umfasst.

Wichtige Verträge

Gesellschaftsvertrag

HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Zwischen

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

und

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

und

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

wird unter Aufhebung sämtlicher bisheriger Vereinbarungen folgender Kommanditgesellschaftsvertrag geschlossen:

§1

Firma, Sitz und Geschäftsjahr

1. Die Firma der Kommanditgesellschaft lautet: HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG.
2. Der Sitz der Kommanditgesellschaft ist Bremen.
3. Das Geschäftsjahr der Kommanditgesellschaft ist das Kalenderjahr.

§2

Gegenstand der Gesellschaft

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

§3

Investitions- und Finanzplan

1. Für die geplante Mittelverwendung und die geplante Mittelherkunft gilt der als Anlage 1 beigefügte Investitions- und Finanzplan. Der Investitions- und Finanzplan berücksichtigt ein Eigenkapital von € 10.000.000. Eine Erhöhung auf bis zu € 20.000.000 ist zulässig (§4 Ziffer 3). Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung (Ziffer 1, Ziffer 2.a) und Ziffer 2.b) ändern sich in diesen Fällen entsprechend quotat.
2. Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Gesellschaft bei Erreichen eines Eigenkapitals in Höhe von € 6.000.000, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals jederzeit ab dem 30.06.2011, für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen. Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung (Ziffer 1, Ziffer 2.a) und Ziffer 2.b) ändern sich in diesen Fällen entsprechend quotat.
3. Die Geschäftsführung ist berechtigt, namens und für Rechnung der Kommanditgesellschaft zwecks Zwischenfinanzierung von Beteiligungsankäufen gem. § 2 Ziffer 1 Darlehen bis zu 50% des gezeichneten Kommanditkapitals aufzunehmen.

4. Soweit sich beitretende Kommanditisten als Treugeber an der Kommanditgesellschaft beteiligen, ist die Einlage auf das in dem Zeichnungsschein angegebene Treuhandkonto einzuzahlen.
5. Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH („Treuhandgesellschaft“) darf Auszahlungen von diesem Treuhandkonto zugunsten der Kommanditgesellschaft nur im Rahmen des Investitions- und Finanzplans gem. Anlage 1 nach Freigabe durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemäß separat abgeschlossenem Mittelfreigabevertrag vornehmen.
6. Soweit Eigenmittel der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2012 nicht in Anspruch genommen werden, sind sie an die Gesellschafter (Treugeber) zurückzuzahlen.

§4

Gesellschafter, Kommanditkapital, Treuhänderin

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH, Bremen, mit einer Einlage von € 5.000
2. Kommanditisten sind die HTB Immobilienfonds GmbH, Bremen, mit einer Kommanditeinlage von € 5.000, die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Bremen, mit einer eigenen Kommanditeinlage von € 5.000.
3. Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage als Treuhänderin für Dritte (Treugeber) um den Betrag von bis zu € 9.985.000 einmalig oder in Teilbeträgen zu erhöhen. Eine darüber hinausgehende weitere Erhöhung der vorgenannten Kommanditeinlage um bis zu € 10.000.000 einmalig oder in Teilbeträgen ist zulässig („erhöhtes Kommanditkapital“). Die Erhöhung der Kommanditeinlage erfolgt durch die gemeinschaftliche Annahme der Beitrittserklärung eines Treugebers durch die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH und die HTB Immobilienfonds GmbH.
4. Auf das Kommanditkapital gem. Ziffer 3 ist ein Agio von 5% zu entrichten.
5. Soweit die Treuhandgesellschaft Kommanditeinlagen für Treugeber übernimmt, hält und verwaltet sie diese nach Maßgabe eines von ihr mit ihren Treugebern separat abzuschließenden Treuhandvertrages. Die Treugeber werden im Verhältnis zur Gesellschaft, soweit gesetzlich zulässig, wie Kommanditisten behandelt.
6. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten der Gesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht erteilt hat, welche über den Tod des Treugebers hinaus und unwiderruflich erteilt wird und zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Gesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen.
7. Soweit sich ein Treugeber selbst als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lässt, setzt sich das Treuhandverhältnis mit der Treuhandgesellschaft als Verwaltungstreuhand fort. Das Nähere regelt der Treuhandvertrag.
8. Alle Kommanditisten werden mit einer Haftsumme von 10% ihrer jeweiligen Pflichteinlage in das Handelsregister eingetragen.
9. Die Treuhandgesellschaft ist zur Einzahlung einer gem. Ziffer 3 erhöhten Kommanditeinlage nur insoweit verpflicht-

tet, als Anleger ihr entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt haben.

10. Die Komplementärin ist ermächtigt, einen Kommanditisten, der seine fällige Einlage trotz schriftlicher Mahnung nach Fristsetzung und Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht erbringt, durch schriftlichen Bescheid aus der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen, ohne dass es insoweit eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

§5

Gesellschafterkonten

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

§6

Geschäftsführung und Vertretung

1. Zur Geschäftsführung ist die HTB Immobilienfonds GmbH („geschäftsführende Kommanditistin“) berechtigt und verpflichtet. Durch sie wird die Kommanditgesellschaft nach außen vertreten, soweit nicht aus gesetzlich zwingenden Gründen eine Vertretung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erforderlich ist. Die geschäftsführende Kommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die persönlich haftende Gesellschafterin verpflichtet sich – soweit sie aus zwingenden Gründen im Außenverhältnis die Kommanditgesellschaft vertreten muss – hierbei stets den Weisungen der geschäftsführenden Kommanditistin Folge zu leisten, soweit diese nicht gegen Gesetz und Recht verstoßen.
2. Die Geschäftsführung ist im Rahmen von Beteiligungsankäufen verpflichtet, die in der Anlage 2 beigefügten Anlagerichtlinien zu beachten, insbesondere:
 - a) nur Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (§ 2 Ziffer 1) zu erwerben, deren Erstzeichnung bereits erfolgt war („Zweitmarkt-beteiligungen“),
 - b) für den Ankauf einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft aus Gründen der Risikostreuung nur maximal 10% des gesamten Investitionsvolumens gem. § 3 Ziffer 1, Anlage 1, einzusetzen.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin bedarf für Geschäftsführungsmaßnahmen, welche über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen in jedem Falle:
 - a) der Erwerb von Beteiligungen, soweit das Investitionsvolumen von T€ 9.000 gem. §3 Ziffer 1, Anlage 1, um mehr als € 100.000 überschritten wird; das vorgenannte Investitionsvolumen ändert sich im Falle des §3 Ziffer 2 („erhöhtes Kommanditkapital“) entsprechend;
 - b) die Aufnahme von Darlehen; ausgenommen hiervon sind Zwischenfinanzierungsdarlehen gem. § 3 Ziffer 3.
4. Maßnahmen zur Durchführung der in § 3 Ziffer 1 genannten Investitionen, insbesondere der Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (§ 2 Ziffer 1), bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf die Ausübung des Stimmrechts der Gesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaften, in

denen die Gesellschaft von der geschäftsführenden Kommanditistin vertreten wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich insoweit ihrerseits von geeigneten Personen vertreten lassen. Dies gilt auch für die Erteilung der gesellschaftsrechtlichen Zustimmung bei Objektverkäufen der einzelnen Beteiligungsgesellschaften.

§7

Beirat

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

§8

Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll einmal jährlich bis zum 31. Oktober nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres in Bremen abgehalten werden. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort festzulegen. Entsprechend §9 Ziffer 6 dieses Vertrages kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen oder fernschriftlichen Verfahren durchgeführt werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der geschäftsführenden Kommanditistin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Gesellschaft erfordert oder die geschäftsführende Kommanditistin dies für zweckmäßig hält. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch dann verpflichtet, wenn Kommanditisten, die zusammen mindestens 25% der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die geschäftsführende Kommanditistin der Aufforderung von Kommanditisten zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach, sind die Kommanditisten selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin hat Gesellschafterversammlungen schriftlich (d.h. durch einfachen Brief) unter Übersendung einer Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung muss spätestens drei Wochen vor dem Versammlungstermin an alle Gesellschafter abgesandt worden sein. Die geschäftsführende Kommanditistin hat der Einladung jeweils eine Tagesordnung beizufügen.
 4. Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der geschäftsführenden Kommanditistin zu. Sie hat durch eine von ihr benannte geeignete Person ein Protokoll führen und unterzeichnen zu lassen. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern zu übersenden. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der geschäftsführenden Kommanditistin ein schriftlicher Widerspruch zugeworfen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
 5. Sind in einer Gesellschafterversammlung Kommanditisten, die zusammen mehr als 50% des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, oder die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin nicht anwesend oder vertreten, so ist unverzüglich eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Form und Frist einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der dann anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.
 6. Je volle €1.000 der geleisteten Kommanditeinlage gewährt eine Stimme.
 7. Die Treuhandgesellschaft (§3 Ziffer 5) ist berechtigt, ihr Stimmrecht unterschiedlich entsprechend den Kapitalanteilen der von ihr vertretenen Treugeber auszuüben, und zwar nach Maßgabe der ihr von den Treugebern erteilten Weisungen.
 8. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Mitgesellschafter oder durch eine mit schriftlicher Vollmacht versehene und zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Notar) vertreten zu lassen. Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung der geschäftsführenden Kommanditistin auszuhändigen. Die Vertretung durch sonstige Personen kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung zugelassen werden. Die Regelungen dieses Absatzes gelten nicht für die Bevollmächtigung der Treuhandgesellschaft (§ 3 Ziffer 5) als Verwaltungstreuhänderin in den Fällen des § 4 Ziffer 7.
 9. Die Treugeber sind berechtigt, in eigenem Namen an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen (§ 4 Ziffer 5). Ziffer 7 gilt insoweit entsprechend.
 10. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur geltend gemacht werden, wenn binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Absendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung bzw. der schriftlichen Mitteilung des Gesellschafterbeschlusses Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein evtl. Mangel des Beschlusses als geheilt.
- lich oder kraft dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Angelegenheiten, insbesondere:
- a) über die Genehmigung des Jahresabschlusses der Gesellschaft;
 - b) über die Entlastung der Geschäftsführung und der persönlich haftenden Gesellschafterin;
 - c) über die Ausschüttung (Entnahme) von Liquiditätsüberschüssen bzw. deren nachträgliche Genehmigung;
 - d) über die Wahl des Abschlussprüfers und Steuerberaters der Gesellschaft;
 - e) in den Fällen des §6 Ziffer 3 dieses Gesellschaftsvertrages;
 - f) über die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages;
 - g) über die Auflösung der Gesellschaft.
2. Ein Gesellschafterbeschluss wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen. Ungültige Stimmen und Stimmenenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Folgende Beschlussgegenstände bedürfen abweichend von Satz 1 einer Mehrheit von 70% der Stimmen:
 - a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
 - b) die Auflösung oder Fortsetzung der Gesellschaft;
 3. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrags zu Lasten der Gründungsgesellschafter (§ 4 Ziffer 1 und 2) bedürfen deren vorheriger Einwilligung.
 4. Änderungen des § 10 (Vergütung), § 11 (Gewinn und Verlust), §12 (Entnahme) und §14 (Kündigung) dieses Gesellschaftsvertrages, bedürfen der vorherigen Einwilligung der jeweils betroffenen Gesellschafter.
 5. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50% der gesamten Stimmen anwesend oder rechtlich wirksam vertreten sind und die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin rechtlich wirksam vertreten sind. Ist die Gesellschafterversammlung nicht gem. Satz 1 beschlussfähig, so wird die die geschäftsführende Kommanditistin unverzüglich mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einberufen. Diese neue Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Satzes 1 beschlussfähig.
 6. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Verfahren (auch per E-Mail und Telefax) gefasst werden, wenn nicht mehr als 25% der gesamten Stimmen dem widersprechen.

§ 10

Vergütungen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,5% des Eigenkapitals der Gesellschaft. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1% des Eigenkapitals. Stichtag ist jeweils der Stand des Gesellschaftskapitals per 31.12. eines Jahres bzw. das Datum der Vollbeendigung der Gesellschaft. Für das Jahr 2010 entsteht die Vergütung anteilig. Sollte diese Vergütung umsatzsteuerpflichtig sein, kann die insoweit anfallende Umsatzsteuer gesondert in Rechnung gestellt werden.
2. Die Treuhandgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach Maßgabe des jeweiligen Treuhandvertrages.
3. Die HTB Immobilienfonds GmbH erhält eine Vergütung nach Maßgabe des mit der Gesellschaft gesondert abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages.

§9

Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen ihr gesetz-

§ 11

Gewinn und Verlust

1. Das handelsrechtliche Ergebnis wird wie folgt verteilt:
 - a) Sämtliche Anleger erhalten in den Jahren 2010 und 2011 einen Vorabgewinn von 5% p.a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Nominalkapital (ohne Agio), gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf die Einzahlung folgt, bis zum 31.12.2011;
 - b) Das kumulierte verbleibende Ergebnis der Jahre 2010 und 2011 wird auf alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung am Kapital der Gesellschaft zum 31.12.2011 verteilt. Dies erfolgt dergestalt, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom Beitritt eines Gesellschafters an zunächst diesem Gesellschafter in dem Umfang allein zugerechnet wird, in dem vorher beigetretene Gesellschafter bereits am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt sind (ohne Berücksichtigung des Vorabgewinns gem. Buchstabe a)). Das verbleibende Gesellschaftsergebnis wird auf alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung am Kapital der Gesellschaft verteilt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass ab dem 01.01.2012 alle Gesellschafter gleichgestellt sind (ohne Berücksichtigung des Vorabgewinns gem. Buchstabe a)). Sofern eine Gleichstellung durch diese Regelung nicht möglich ist, soll in den Folgejahren entsprechend verfahren werden.
2. Gerechnet ab dem 01.01.2012 erhalten zunächst alle Gesellschafter ein Ergebnis in Höhe von bis zu 8% p.a. bezogen auf ihre Einlage (ohne Agio) zugewiesen. Den Gesellschaftern ab dem 01.01.2012 bereits zugewiesene Ergebnisse werden hierauf angerechnet. Von dem darüber hinausgehenden Ergebnis wird der HTB Immobilienfonds GmbH ein Vorabgewinn in Höhe von 20% zugewiesen. Das verbleibende Ergebnis wird auf die übrigen Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung am Gesellschaftskapital verteilt.

§ 12

Entnahmen

1. Die in § 10 genannten Vergütungen können von den jeweils Berechtigten entnommen werden.
2. Die Entscheidung über Entnahmen obliegt in allen anderen Fällen der Gesellschafterversammlung. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Ausschüttungen, auch Vorabausschüttungen, an die Gesellschafter unter Berücksichtigung des § 11 vorzunehmen, soweit entsprechende Liquidität zur Verfügung steht und dies im Hinblick auf den weiteren Geschäftsverlauf der Gesellschaft nach Einschätzung der geschäftsführenden Kommanditistin als vertretbar erscheint.
3. Der gemäß § 11 Ziffer 2 Satz 3 der HTB Immobilienfonds GmbH zugewiesene Vorabgewinn kann von dieser entnommen werden, nachdem den Gesellschaftern 100% ihrer Einlage (ohne Agio) zzgl. 8% ihrer Einlage (ohne Agio) ausgezahlt wurden. Danach erhalten alle Gesellschafter eine Auszahlung entsprechend ihres Ergebnisanteils gem. § 11.

§ 13

Jahresabschluss

1. Die geschäftsführende Kommanditistin hat innerhalb von neun Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresabschluss nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie die für Zwecke der Besteuerung maßgebliche Einnahmen-Überschuss-Rechnung

aufzustellen. Der Jahresabschluss ist von dem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, welcher von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird (§ 9 Ziffer 1 d)) zu prüfen, sofern der Jahresabschluss nicht von einem Angehörigen der wirtschaftsprüfenden oder steuerberatenden Berufe erstellt worden ist.

2. Nach Vorliegen des Prüfungs- oder Erstellungsberichtes erhält jeder Gesellschafter eine Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie die steuerliche Einnahmen-Überschuss-Rechnung zugesandt, spätestens mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung. Die geschäftsführende Kommanditistin hat der Treuhandgesellschaft auf Verlangen ein Exemplar des Jahresabschlusses für jeden von ihr vertretenen Treugeber auszuhändigen. Dies gilt sowohl im Falle der Vollrechts- als auch der Verwaltungstreuhand.
3. Ergeben sich Änderungen in einem Jahresabschluss, z. B. aufgrund von Änderungen im Rahmen einer Betriebsprüfung durch die Finanzbehörden, so erfolgt eine Anpassung in dem nächsten Jahresabschluss. Änderungen gem. Satz 1 sind für alle Gesellschafter, auch nach ihrem Ausscheiden, verbindlich.

§ 14

Dauer der Gesellschaft, Kündigung

1. Die Gesellschaft hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2021. Bis zu diesem Datum wird die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Beteiligungen an Immobilienfondsgesellschaften) veräußern.
2. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres kündigen, erstmals zum 31.12.2021. Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist an die persönlich haftende Gesellschafterin zu richten.

§ 15

Tod eines Kommanditisten

1. Verstirbt ein Kommanditist, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Diese haben sich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariell erstelltem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.
2. Verstirbt ein Treugeber, so endet die Vollrechtstreuhand. Der/die Rechtsnachfolger treten in diesem Fall unmittelbar in die Gesellschafterstellung ein. Vorstehende Ziffer 1 Satz 2 gilt entsprechend.
3. Falls mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer vorhanden sind, haben diese zwecks Ausübung der Gesellschafterrechte einen einheitlichen Vertreter zu benennen. Bis zur Benennung ruht das Stimmrecht aus der Beteiligung des Erblassers. Das gilt sinngemäß im Falle der treugeberischen Beteiligung des Erblassers.

§ 16

Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
2. Ein Kommanditist scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn
 - a) er das Gesellschaftsverhältnis gem. § 14 Ziffer 2 oder aus wichtigem Grunde kündigt;

- b) ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Gesellschaft gem. § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung;
 - c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, und zwar nach Ablauf von zwei Monaten nach diesem Zeitpunkt;
 - d) in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird;
 - e) er eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt;
 - f) er aus der Gesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichtzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ausgeschlossen wird (§ 4 Ziffer 10).
3. Die Regelungen der Ziffer 2. gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhandgesellschaft anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treuhänder hält.
 4. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft aus, so beruft die Treuhandgesellschaft unverzüglich eine Gesellschafterversammlung ein, welche eine neue persönlich haftende Gesellschafterin bzw. geschäftsführende Kommanditistin wählt.
 5. Scheidet die Treuhandgesellschaft aus der Kommanditgesellschaft aus, so ist die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhandvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.

§ 17

Auseinandersetzung

1. Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu zahlen. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert der Beteiligung an der Gesellschaft abzgl. eines Sicherheitsabschlags von 20%. Der Verkehrswert der Beteiligung an der Gesellschaft ergibt sich aus der Summe der Verkehrswerte der von dieser gehaltenen Immobilienfondsbeteiligungen, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausscheidenden Gesellschafter gehaltenen Kommanditkapital zu dem gesamten Kommanditkapital der Gesellschaft steht. Der Verkehrswert der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilienfondsbeteiligungen ermittelt sich nach den Preisen, zu denen diese Beteiligungen zum Zeitpunkt des Ausscheidens im Zweitmarkt (z.B. Börsen oder sonstigen öffentlich zugänglichen Marktplätzen) gehandelt werden. Sind die Preise auf die vorgenannte Weise mangels eines Handels nicht zu ermitteln, wird deren Verkehrswert von der Geschäftsführung festgestellt. Die hierdurch (oder durch jede andere einvernehmlich vereinbarte Art der Wertfeststellung) eventuell anfallenden Kosten trägt der ausscheidende Gesellschafter. Ein etwaiger Firmenwert bleibt bei der Ermittlung des Abfindungsguthabens außer Betracht.
2. Ein Auseinandersetzungsguthaben gem. Ziffer 1 ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Kommanditisten zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Gesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Gesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt oder Darlehen zwecks Ratenzahlung aufgenommen werden müssten.
3. Ergibt sich für den ausscheidenden Kommanditisten ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Gesellschaft keinen Ausgleich verlangen. Hat er jedoch Entnahmen getätigt, sind diese an die Gesellschaft unverzüglich zurückzahlen, soweit sie die Gewinnanteile des Kommanditisten übersteigen.
4. Der ausscheidende Kommanditist kann eine Sicherheitsleistung für ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben nicht verlangen.
5. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhandgesellschaft durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.
6. Scheidet ein Kommanditist gem. § 4 Ziffer 10 aus der Kommanditgesellschaft aus, bestimmt sich sein Abfindungsguthaben abweichend von den vorstehenden Regelungen nach dem Buchwert seiner Beteiligung im Zeitpunkt seines Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert seiner geleisteten Einlage. Die Regelungen zu vorstehenden Ziffern 2.–5. finden entsprechende Anwendung.

§ 18

Verfügungen über Geschäftsanteile

1. Unbeschadet der Regelungen des § 4 Ziffer 6, 7 kann die Treuhandgesellschaft über das von ihr gehaltene Kommanditkapital im Ganzen nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verfügen.
2. Jeder Kommanditist/Treugeber kann auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals über seinen Gesellschaftsanteil verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag und aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag eintritt. Verfügungen über Gesellschaftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter fällige Ansprüche zustehen oder wenn der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Gesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht. Verweigert die geschäftsführende Kommanditistin ihre Zustimmung, entscheidet hierüber die nächste ordentliche Gesellschafterversammlung. Diese Regelung gilt entsprechend für die Belastung von Kommanditanteilen. Eine vollständige oder teilweise Verpfändung zum Zwecke der Erstfinanzierung von Einlagen ist jedoch ohne Zustimmung der Komplementärin jederzeit möglich. Der Rechtsnachfolger hat eine notarielle Handelsregistervollmacht gem. § 4 Ziffer 6 zu erteilen.
3. Soweit eine Anteilsübernahme gem. Ziffer 2 mittelbar wie unmittelbar zu einer Beteiligung des Übernehmers von mehr

als 40% an der Gesellschaft oder eine Anteilsübernahme zusammen mit bereits mittelbar oder unmittelbar gehaltenen Beteiligungen an der Gesellschaft zu einer Beteiligung von mehr als 40% an derselben führen würde, bedarf die Anteilsübernahme der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung einschließlich der vorherigen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Gesellschafterversammlung und die geschäftsführende Kommanditistin sind berechtigt, die Zustimmung zu versagen, wenn hierdurch eine Schädigung oder sonstige Beeinträchtigung der Gesellschaft oder einzelner ihrer Gesellschafter zu befürchten ist.

- Bei Übertragungen sowie bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gem. §5 unverändert und einheitlich fortgeführt.

§ 19

Auflösung der Gesellschaft

- Wird die Gesellschaft aufgelöst, so ist die geschäftsführende Kommanditistin Liquidatorin.
- Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Gesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Pflichteinlagen nach Maßgabe des jeweiligen Kapitalkontos zueinander zu verteilen.
- Zu den Verbindlichkeiten der Gesellschaft zählen auch die beschlossenen und nicht entnommenen Ausschüttungen an die Gesellschafter.
- Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für ihre Tätigkeit bei der Auflösung der Gesellschaft Ersatz ihrer

Auslagen einschließlich von ihr getätigter Aufwendungen für Beauftragte.

§ 20

Schlussbestimmungen

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

Bremen, den 04.06.2010

gez. Clasen als Geschäftsführer der

HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Rösner als Geschäftsführer der

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

gez. Clasen als Geschäftsführer der

HTB Immobilienfonds GmbH

Anlage 1

Investitions- und Finanzplan der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG gemäß § 3 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrage

Investitions- und Finanzplan

HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Mittelverwendung (Prognose)	T€	%
1. Aufwand für den Erwerb von Zweitmarkteteiligungen (Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten wie z. B. Maklercourtage, Rechtsberatungskosten, Handelsregistergebühren, Auswahl, Bewertung, Ankaufsabwicklung)	9.001	90,01
2. Sonstige Kosten/Vergütungen		
a) Eigenkapitalvermittlungsprovision	799	7,99
b) Konzeption und Prospekterstellung	130	1,30
c) Sonstige Kosten (Gründungskosten, rechtliche und steuerliche Beratung, Prospektdruck, Prospektgutachten, Mittelfreigabekontrolle etc.)	70	0,70
Gesamt	10.000	100.00

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

¹⁾ zzgl. 5 % Agio in Höhe von T€ 499

Anlage 2

Anlagerichtlinien der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

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

1. Gültigkeit

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

2. Anlageobjekte

Die Fondsgesellschaft erwirbt ausschließlich Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Dabei werden Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds erworben, die in Gewerbeimmobilien – beispielsweise Bürogebäude oder Einzelhandelsobjekte – und Betreiberimmobilien in Deutschland investieren.

3. Zulässige Rechtsformen der Zielfonds-Gesellschaften:

Keine Risiken aus GbR-Beteiligungen

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

4. Prinzip der Risikostreuung

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

5. Keine Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft

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

6. Anlagestrategie „Kaufen und Halten“

Die Fondsgesellschaft erwirbt Beteiligungen an geschlossenen

Immobilienfonds mit dem Ziel, sie bis zu einer späteren Veräußerung oder bis zur Auflösung des jeweiligen Fonds im Portfolio zu halten. Es wird grundsätzlich kein Handel mit Fondsbeteiligungen betrieben. Ein vorzeitiger Verkauf von Beteiligungen ist zulässig, soweit dies nach Einschätzung der Fondsgesellschaft sinnvoll ist und zur Beendigung der Fondsgesellschaft im Jahr 2021. Nach Abschluss der Investitionsphase werden eventuelle Veräußerungserlöse nicht zum Erwerb weiterer Beteiligungen am Zweitmarkt verwendet.

7. Transparenzkriterien

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

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

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

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

zwischen

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

und

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

Vorbemerkung

Die HTB hat sich als Treuhandkommanditistin an der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG beteiligt, deren Gegenstand der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds ist. Gem. §4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft ist die HTB mit einer Einlage von € 5.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt, welche sie auf bis zu € 9.990.000 erhöhen kann. Die HTB wird die erhöhte Einlage treuhänderisch im Rahmen eines Vollrechts-, ggf. Verwaltungstreuhand für Treugeber halten. Dies vorausgeschickt, übernimmt die Treuhänderin nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen

den treuhänderischen Erwerb und die treuhänderische Verwaltung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Treugeber.

§ 1

Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages

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

§ 2

Gegenstand des Treuhand- und Verwaltungsvertrages

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

§ 3

Weisungsrecht

1. Der Treugeber ist berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechtes bei der Fassung von Beschlüssen für die Fondsgesellschaft zu erteilen. Die Treuhänderin ist verpflichtet, diese Weisungen zu berücksichtigen und ihr Stimmrecht entsprechend auszuüben.

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

§ 4

Herausgabepflicht

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

§ 5

Pflichten des Treugebers

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

§ 6

Übertragung von Beteiligungen

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

§ 7

Beendigung des Treuhandverhältnisses

1. Dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er sowie das Treuhandverhältnis enden in jedem Fall mit der Vollbeendigung der Fondsgesellschaft.
2. Unbeschadet der Ziffer 1 endet die Vollrechtstreuhand bei Tod des Treugebers oder bei Abtretung der Ansprüche aus diesem Treuhandverhältnis im Rahmen von Schenkungen, entgeltlichen oder sonstigen Übertragungen. In diesen Fällen tritt der Übernehmende unmittelbar in die Gesellschaftscharakterstellung ein. Mit dem Übernehmer wird ein Treuhandverhältnis in Form der Verwaltungstreuhand gemäß dieses Treuhandvertrages begründet.
3. Die Treuhänderin hat das Recht, diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 8

Vergütung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit von der Fondsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,3% des treuhänderisch gehaltenen oder im Wege der Verwaltungstreuhand verwalteten Kommanditkapitals zzgl. der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Für das Geschäftsjahr 2010 entsteht die Vergütung anteilig. Die Vergütung wird ab dem Geschäftsjahr 2012 jährlich um 2% erhöht.
2. Die Vergütung eines laufenden Geschäftsjahres gem. Ziffer 1 ist anteilig jeweils am 30. Juni bzw. 31. Dezember fällig.
3. Im Jahr der Vollbeendigung der Fondsgesellschaft ist die Jahresvergütung in voller Höhe für die Abwicklung der Fondsgesellschaft an die Treuhänderin zu zahlen.
4. Aufwendungen, welche die Treuhänderin für Rechnung der Fondsgesellschaft außerhalb der Treuhand- und Verwaltungstätigkeit hat, kann sie dieser in Rechnung stellen. Die Fondsgesellschaft ersetzt der Treuhänderin die Kosten, insbesondere Notar- und Handelsregistergebühren, die durch die Eintragung der Treuhänderin als Kommanditistin der Gesellschaft und durch die Erhöhung ihrer Einlage entstehen, sowie die Kosten für die Eintragung der Treugeber als Direktkommanditistin.
5. Für die Übertragung von Rechten aus diesem Treuhandvertrag durch den Treugeber auf einen Dritten gelten die Regelungen des §18 des Gesellschaftsvertrages der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG entsprechend. Der Dritte hat der Treuhänderin für deren Aufwand im Zusammenhang mit einer solchen Übertragung einen pauschalen Aufwandsersatz in Höhe von 1% des übertragenen Kommanditkapitals der treuhänderischen gehaltenen Kommanditbeteiligung zu zahlen, jedoch höchstens € 400 (in Worten: EURO vierhundert), zzgl. anfallender Umsatzsteuer. Dies gilt sowohl im Falle der Vollrechts- wie der Verwaltungstreuhand.

§ 9

Haftung der Treuhänderin

1. Grundlage der treuhänderischen Beteiligung des Anlegers sind ausschließlich die im Emissionsprospekt der Fondsgesellschaft enthaltenen Informationen. Die Treuhänderin hat den Emissionsprospekt und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Überprüfung unterzogen. Sie haftet daher auch nicht für den Inhalt des Emissionsprospektes und für die Angaben zur Wirtschaftlichkeit und zu den steuerlichen Folgen der Beteiligung.
2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.
3. Die Treuhänderin und die Personen, die sie vertreten, haften auch für ein vor dem Abschluss des Treuhandvertrages liegendes Verhalten nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Im Falle der Haftung, ausgenommen vorsätzliches Verschulden, haftet die Treuhänderin nur für den typischen und vorhersehbaren Schaden. In jedem Fall ist der Umfang der Haftung auf die jeweilige Höhe des vom Anleger gezeichneten Zeichnungsbetrages begrenzt.
4. Ein etwaiger Ersatzanspruch gegen die Treuhänderin verjährt nach 12 Monaten; soweit kraft Gesetz kürzere Verjährungsfristen gelten, sind diese anwendbar. Diese Verjährungsfrist beginnt für alle Ersatzansprüche gegen die Treuhänderin grundsätzlich mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme der

tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Spätestens mit dem dritten Tag nach der Absendung des jeweiligen Geschäftsberichtes und/oder des Berichtes der Treuhänderin an die Treugeber beginnt die Verjährungsfrist für Ansprüche, die während des Geschäftsjahres der Kommanditgesellschaft entstanden sind, auf die sich der Geschäftsbericht und/oder der Bericht der Treuhänderin an die Treugeber bezieht. § 103 BGB findet keine Anwendung.

5. Die Ausführung von Weisungen des Anlegers gem. § 3 dieses Treuhandvertrages stellt die Treuhänderin im Verhältnis zum Anleger von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

§ 10

Schlussbestimmungen

1. Schriftliche Mitteilungen der Treuhänderin an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Treugebers gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf (3 Werktage) als dem Treugeber zugegangen.
2. Die Treuhänderin weist darauf hin, dass die persönlichen Daten im Rahmen dieses Treuhandvertrages elektronisch gespeichert werden und dass die in die Platzierung des Eigenkapitals eingeschalteten Personen über die Verhältnisse der Gesellschaft zu Vertriebszwecken informiert werden. Der Anleger ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bzgl. seiner Bestandsdaten (Name, Wohnsitz, Anschrift, Bankverbindungen, Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen.
3. Soweit in diesem Treuhandvertrag nicht anders bestimmt, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in seiner jeweils gültigen Fassung für das Treuhandverhältnis sinngemäß. Die Beitrittserklärung des Anlegers sowie der Gesellschaftsvertrag sind integrale Bestandteile des Treuhandvertrages.
4. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrages einschließlich dieser Bestimmungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftform Erfordernis.
5. Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, werden die Wirksamkeit und die Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Treuhandvertrages hiervon nicht berührt. Die unwirksame oder nicht durchsetzbare Bestimmung ist als durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für ergänzungsbedürftige Lücken in diesem Vertrag.
6. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Treuhänderin.

Bremen, den 04.06.2010

gez. Rösner als Geschäftsführer der

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

gez. Clasen als Geschäftsführer der

HTB Immobilienfonds GmbH als Vertreterin der

HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Geschäftsbesorgungsvertrag

zwischen

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

und

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

§ 1

Gegenstand

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

§ 2

Vergütung, Fälligkeit

1. Die HTB GmbH erhält eine einmalige Vergütung wie folgt:
 - a) für die Leistungen gem. § 1 Ziffer 1. a) (entsprechend § 3 Ziffer 1, Anlage 1, Ziffer 2.b) des Gesellschaftsvertrages) eine Vergütung in Höhe von € 130.000 (in Worten: Euro einhundertdreißigtausend) bezogen auf das geplante Eigenkapital der Gesellschaft von € 10.000.000, der Betrag ändert sich entsprechend quotall, wenn und insoweit das Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaft den Betrag von € 10.000.000 über- oder unterschreitet;
 - b) für die Leistungen gemäß § 1 Ziffer 1. b) (entsprechend § 3 Ziffer 1, Anlage 1, Ziffer 2.a) des Gesellschaftsvertrags) eine Vergütung von 8% des eingeworbenen Eigenkapitals zzgl. Agio;
 - c) für die Leistungen gem. § 1 Ziffer 1. c) (entsprechend § 3 Ziffer 1, Anlage 1, Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrags) eine Vergütung von 5% des jeweiligen Ankaufpreises (Kaufpreis zzgl. Anschaffungsnebenkosten) einer Beteiligung;
 - d) für die Leistungen gem. § 1 Ziffer 1.d) eine Vergütung von 2,5% der Verkaufserlöse.
2. Die Vergütung gem. Ziffer 1 entsteht und wird zur Zahlung fällig wie folgt:
 - a) die Vergütung gem. vorstehender Ziffer 1. a) und b) jeweils anteilig entsprechend der Platzierung des Eigenkapitals,
 - b) die Vergütung gem. vorstehender Ziffer 1. c) nach Abschluss des jeweiligen Beteiligungskaufvertrages durch die Fondsgesellschaft,
 - c) die Vergütung gem. vorstehender Ziffer 1.d) nach Eingang des Verkaufserlöses bei der Fondsgesellschaft.

§ 3

Haftung

Die HTB GmbH haftet bei der Erbringung ihrer Leistungen nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Etwaige Schadensersatzansprüche der Fondsgesellschaft gegenüber der HTB GmbH verjähren innerhalb von drei Jahren nach Bekanntwerden des Schaden stiftenden Ereignisses, soweit nicht zwingendes Recht eine hiervon abweichende Regelung enthält. Schadensersatzansprüche sind schriftlich geltend zu machen. Unbeschadet der vorstehenden Sätze 1 und 2 ist die Haftung insgesamt betragsmäßig begrenzt auf die gemäß § 2 Ziffer 1 vereinbarte Vergütung.

§ 4

Laufzeit des Vertrages

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

§ 5

Schlussbestimmungen

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

Bremen, den 04.06.2010

gez. Rösner als Geschäftsführer der

HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH
als Vertreterin der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds
GmbH & Co. KG

gez. Clasen als Geschäftsführer der

HTB Immobilienfonds GmbH

Mittelfreigabevertrag

zwischen

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

und

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

und

3. der Gooßen & Heuermann GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
An der Werft 1, 21680 Stade
– nachfolgend „Prüfer“ genannt –

Präambel

Die Treuhänderin wird für Anleger Beteiligungen an der HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG, Bremen, halten. Das geplante einzuwerbende Eigenkapital beträgt gem. § 3 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft € 10.000.000 zzgl. 5% Agio. Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH als Treuhandkommanditistin und Inhaberin des Treuhandkontos darf Auszahlungen von den darauf eingezahlten Anlegergeldern zugunsten der Beteiligungsgesellschaft nur im Rahmen des Investitions- und Finanzplans gem. § 3 Ziff. 1, Anlage 1 des Gesellschaftsvertrages und nur nach Freigabe durch eine mit der Mittelfreigabe beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vornehmen (§3 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Dies vorangestellt, vereinbaren die Beteiligten wie folgt:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

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

§ 2

Durchführung der Mittelfreigabe

1. Die Treuhänderin beauftragt den Prüfer, die Mittelfreigabe gemäß § 3 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft der von Anlegern einzuwerbenden Eigenmittel (Kommanditkapital) der Gesellschaft in der geplanten Höhe von € 10.000.000 (in Worten: EURO zehnmillionen) zzgl. 5% Agio auf dem von der Treuhänderin in eigenem Namen geführten Treuhandkonto Nr. 1016533229 bei der Bremer Landesbank (BLZ 290 500 00) (nachfolgend Treuhandkonto genannt) nach Maßgabe der in diesem Vertrag festgelegten Voraussetzungen zu übernehmen.

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

2. Der Prüfer gibt die auf dem Treuhandkonto eingezahlten Eigenmittel der Anleger anteilig frei, sobald die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

a) die für den Ankauf der Immobilienfondsbeteiligungen gemäß § 3 Ziffer 1, Anlage 1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft inkl. Anschaffungsnebenkosten (z.B. Auswahl, Bewertung, Ankaufsabwicklung, Provisionen, Rechtsberatungskosten, Handelsregistergebühren) vorgesehenen Eigenmittel in Höhe von € 9.001.200 (§ 3 Ziffer 1, Anlage 1, Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft) nach Abschluss des jeweiligen Beteiligungsankaufes, und zwar anteilig;

b) die für Werbung, Marketing und Eigenkapitalvermittlung vorgesehenen Eigenmittel (§ 3 Ziffer 1, Anlage 1, Ziffer 2. a) des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft) in Höhe von € 798.800 zzgl. des von den Anlegern gezahlten Agios nach Vorlage entsprechender Nachweise entsprechend der jeweiligen Fälligkeit;

c) die für sonstige Kosten (Kosten der Konzeption, Prospekterstellung und Prüfung etc.) vorgesehenen Eigenmittel (§ 3 Ziffer 1, Anlage 1, Ziffer 2 b) und c) des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft) in Höhe von € 200.000 entsprechend der jeweiligen Fälligkeit.

3. Die Mittelverwendungskontrolle gemäß vorstehender Ziffer 2a) erstreckt sich ausschließlich auf das formale Vorliegen eines entsprechenden Anteilskaufvertrages sowie entsprechenden Bestätigungen der Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft, dass die betreffende Beteiligung beim Ankauf den in § 6 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft genannten Kriterien unter Berücksichtigung der Anlagerichtlinien entspricht. Mit Freigabe des Kaufpreises des entsprechenden Anteilskaufs sind die vertraglich vereinbarten oder gesetzlich bestimmten Anschaffungsnebenkosten (z.B. Provisionen, Rechtsberatungskosten, Handelsregistergebühren) sowie die Vergütung für Auswahl, Bewertung und Abwicklung gem. § 2 Ziff. 2 c) des Geschäftsbesorgungsvertrages freigegeben. Ansonsten gelten Rechnungen als Nachweise für die Mittelverwendungskontrolle, die von der Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft akzeptiert werden.

§ 3

Verpflichtung der Beteiligungsgesellschaft

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

§ 4

Haftung

Der Prüfer haftet nicht für die ordnungsgemäße Erfüllung der im Namen und für Rechnung der Beteiligungsgesellschaft einzugehenden Verträge durch die jeweiligen Vertragspartner. Für den Eintritt der von der Beteiligungsgesellschaft angestrebten steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele übernimmt der Prüfer keine Haftung. Ansonsten gelten für die Durchführung dieses Auftrages und die Haftung auch gegenüber Dritten die als

Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002.

§ 5

Vertragsbeendigung

1. Dieser Vertrag endet mit dem 31. Dezember 2012, spätestens jedoch mit vollständiger Verwendung der für den Beteiligungsankauf vorgesehenen Eigenmittel der Beteiligungsgesellschaft. Im Übrigen kann dieser Vertrag aus wichtigem Grund von beiden Seiten jederzeit fristlos gekündigt werden.
2. Hat der Prüfer eine Kündigung dieses Vertrages zu vertreten, so beschränkt sich sein Entgeltanspruch auf einen dem bereits erbrachten Teil der Leistungen entsprechenden Honoraranteil. Hat die Treuhänderin die Kündigung zu vertreten, so hat der Prüfer einen Anspruch auf Zahlung der vollen Vergütung abzüglich der ersparten Aufwendungen wegen der vorzeitigen Beendigung seiner Tätigkeit; die Höhe dieser ersparten Aufwendungen wird mit 40% des Honorars für den noch nicht erbrachten Teil der Leistungen des Prüfers vereinbart.
3. Soweit Eigenmittel der Beteiligungsgesellschaft nicht bis zum 31. Dezember 2012 investiert sind, sind diese an die Anleger zurückzuzahlen.

§ 6

Vergütung

1. Für die Tätigkeit gem. § 1 erhält der Prüfer von der Beteiligungsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,1% (in Worten: nullkommaeinsvohundert) bezogen auf das Kommanditkapital von € 9.985.000, folglich einen Betrag von € 9.985 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von zurzeit 19%.
Soweit sich das Kommanditkapital der Beteiligungsgesellschaft gem. § 3 Ziff. 2 ihres Gesellschaftsvertrages ändert, wird die vorgenannte Vergütung entsprechend angepasst.
2. Die Vergütung gem. Ziff. 1 wird wie folgt zur Zahlung fällig:
 - a) 50% zum 31.10.2010;
 - b) weitere 50% zum 31. März 2011.

§ 7

Schriftformklausel

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

§ 8

Teilnichtigkeit

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

§ 9

Gerichtsstand und Allgemeine Geschäftsbedingungen

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

Bremen, 04.06.2010

gez. Rösner als Geschäftsführer der
HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

Bremen, 04.06.2010

gez. Clasen als Geschäftsführer der
HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH
als Vertreterin der
HTB Dritte Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Stade 09.06.2010

gez. Heuermann als Geschäftsführer der
Goößen & Heuermann GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Besondere Angaben

gem. Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung

§ 2 Absatz 5, §§ 10, 11 und 13, § 15 Absatz 1

Die Emittentin wurde vor weniger als 18 Monaten gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss im Sinne des § 10 Absatz 1 Nr. 1 erstellt.

§ 4 Satz 1 Nr. 8

Das Angebot der Vermögensanlage erfolgt ausschließlich in Deutschland.

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

Die Emittentin ist kein Konzernunternehmen.

§ 6 Satz 1 Nr. 2

Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8 f Absatz 1 VerkProspG sind bisher nicht ausgegeben worden.

§ 6 Satz 2

Die Emittentin ist weder eine Aktiengesellschaft noch eine Kommanditgesellschaft auf Aktien.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1

Keiner der Gründungsgesellschafter ist eine natürliche Person.

§ 7 Absatz 1 Satz 2

Die Emittentin wurde vor weniger als 5 Jahren gegründet.

§ 8 Absatz 1 Nr. 2

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

§ 8 Absatz 1 Nr. 3

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

§ 8 Absatz 1 Nr. 4

Es bestehen keine laufenden Investitionen mit Ausnahme der Finanzanlagen.

§ 8 Absatz 2

Die Tätigkeit der Emittentin wurde nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst.

§ 9 Absatz 2 Nr. 2

Beteiligungen an Zielfonds wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht erworben. Der Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin, der Treuhänderin und der Mittelfreigabekontrollleurin steht oder stand demzufolge ein Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben oder aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten nicht zu.

§ 9 Absatz 2 Nr. 3

Beteiligungen an Zielfonds wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht erworben. Eine Aussage über evtl. bestehende nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen der Anlageobjekte ist daher nicht möglich.

§ 9 Absatz 2 Nr. 4

Beteiligungen an Zielfonds wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht erworben. Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, bestehen daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

§ 9 Absatz 2 Nr. 5

Behördliche Genehmigungen sind nicht erforderlich.

§ 9 Absatz 2 Nr. 6

Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon wurden von der Emittentin noch nicht geschlossen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 7

Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte existieren nach Kenntnis der Anbieterin nicht.

§ 12 Absätze 1 und 2

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind bei der Emittentin keine Aufsichtsgremien oder Beiräte vorhanden.

§ 12 Absatz 1 Nr. 2

Ein abgeschlossenes Geschäftsjahr liegt noch nicht vor. Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden bislang keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und/oder Nebenleistungen jeder Art gewährt.

§ 12 Absatz 4

Personen, die nicht in den Kreis der nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben, existieren nicht.

§ 14

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.



Glossar

Beteiligungsgesellschaft/Fondsgesellschaft

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

Core-Immobilien

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

Dachfonds

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

Gebrauchte Beteiligungen/Fondsanteile

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

Geschlossene/offene Fonds

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

HTB-Gruppe

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

Zielfonds

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

Zweitmarkt

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

Zweitmarktfonds

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



Ihre Ansprechpartner:

Lars Clasen, Rechtsanwalt

Thorsten Rösner, Dipl.-Kaufmann

HTB Immobilienfonds GmbH

Deichstraße 1

28203 Bremen

Telefon 04 21 / 79 28 39 0

Telefax 04 21 / 79 28 39 29

E-Mail info@htb-zweitmarkt.de

Internet www.htb-zweitmarkt.de



HTB Immobilienfonds GmbH
Deichstraße 1
28203 Bremen