



# ProReal Deutschland Fonds 4

## Verkaufsprospekt

(einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag)  
für den geschlossenen alternativen Investmentfonds

**ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG**



# Inhaltsverzeichnis

<b>Wichtige Hinweise</b> .....	<b>06</b>
<b>1. Das Angebot im Überblick</b> .....	<b>07</b>
1.1 DAS BETEILIGUNGSANGEBOT .....	07
1.2 ANLAGEOBJEKT .....	07
1.3 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERERS .....	07
1.4 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT/VERWAHRSTELLE .....	07
1.5 MIT DER KAPITALANLAGE VERBUNDENE RECHTE UND PFLICHTEN .....	08
1.6 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE) .....	09
<b>2. Risikohinweise</b> .....	<b>10</b>
2.1 RISIKOPROFIL DER FONDSGESELLSCHAFT .....	10
2.2 MAXIMALRISIKO .....	10
2.3 WESENTLICHE RISIKEN .....	10
2.3.1 Allgemeine Prognose- und Marktrisiken .....	11
2.3.2 Risiken im Zusammenhang mit der Stillen Beteiligung .....	11
2.3.3 Risiken im Zusammenhang mit der Fondsstruktur .....	14
2.3.4 Sonstige allgemeine Risiken .....	17
2.3.5 Fremdfinanzierung der Beteiligung .....	19
2.3.6 Laufzeit, Fungibilität der Beteiligung, Ausscheiden/Ausschluss .....	19
2.3.7 Sonstige rechtliche Risiken .....	20
2.3.8 Steuerliche Risiken .....	21
<b>3. Angaben zur Fondsgesellschaft</b> .....	<b>23</b>
3.1 FIRMA UND SITZ, GRÜNDUNG .....	23
3.2 UNTERNEHMENSgegenstand .....	23
3.3 LAUFZEIT UND GESCHÄFTSJAHR .....	23
3.4 GESELLSCHAFTER, GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG .....	23
3.5 UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN .....	24
<b>4. Anteile und Rechtsstellungen der Anleger</b> .....	<b>25</b>
4.1 ART UND HAUPTMERKMALE DER KAPITALANLAGE SOWIE RECHTE UND PFLICHTEN .....	25
4.1.1 Übertragbarkeit der Anteile, Ausscheiden .....	26
4.1.2 Beendigung der Beteiligung .....	26
4.1.3 Auflösung der Gesellschaft .....	26
4.2 AUSGABE, RÜCKGABE UND UMTAUSCH VON ANTEILEN .....	27
4.2.1 Ausgabe von Anteilen .....	27
4.2.2 Ausgabe- und Rückgabepreis .....	27
<b>5. Kapitalverwaltungsgesellschaft</b> .....	<b>28</b>
5.1 ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....	28
5.1.1 Die Geschäftsführung der Deutsche SachCapital .....	28
5.1.2 Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	28
5.2 ANGABE DER WEITEREN INVESTMENTVERMÖGEN, DIE VON DER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN .....	28
5.3 ANGABEN ZU DEN AUSLAGERUNGSVERHÄLTNISSEN .....	29
5.4 LEISTUNGSNACHWEISE ÜBER DURCHGEFÜHRTE KAPITALANLAGEN, DARSTELLUNG DER ERFABRUNGEN .....	29
5.5 INTERESSENKONFLIKTE .....	29
<b>6. Verwahrstelle</b> .....	<b>30</b>
6.1 FIRMA, RECHTSFORM UND SITZ .....	30
6.2 HAUPTTÄTIGKEIT DER VERWAHRSTELLE .....	30

6.3 UNTERVERWAHRUNG .....	30
6.4 HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE.....	30
<b>7. Treuhänderin.....</b>	<b>31</b>
7.1 FIRMA, RECHTSFORM UND SITZ .....	31
7.2 HAUPTTÄTIGKEIT DER TREUHÄNDERIN.....	31
<b>8. Investmentvermögen.....</b>	<b>32</b>
8.1 ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK.....	32
8.2 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN.....	32
8.3 ÄNDERUNG DER ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE .....	32
8.4 BESCHREIBUNG DES MITTELBAREN ZIELMARKTES.....	32
8.4.1 Der deutsche Wohnungsmarkt.....	33
8.4.2 ISARIA Wohnbau AG.....	33
8.5 LEVERAGE, BELASTUNGEN, DERIVATE .....	34
8.6 ANGABEN ZUM LIQUIDITÄTSMANAGEMENT.....	34
8.7 ANGABEN ZUM RISIKOMANAGEMENT .....	34
8.8 REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN DES AIF.....	35
8.8.1 Grundsätzliche Regeln für die Vermögensbewertung.....	35
8.8.2 Regeln für die Vermögensbewertung beim Erwerb.....	35
8.8.3 Regeln für die laufende Vermögensbewertung .....	35
8.8.4 Besondere Bewertungsverfahren des AIF für die laufende Bewertung.....	35
8.9 BISHERIGE WERTENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT .....	36
8.10 ANGABE ZUM JÜNGSTEN NETTOINVENTARWERT.....	36
8.11 ANGABE ZUR FAIREN BEHANDLUNG DER ANLEGER .....	36
8.12 ANGABEN ZU JAHRES- UND HALBJAHRESBERICHT, OFFENLEGUNG UND VERTEILUNG.....	36
8.13 ABSCHLUSSPRÜFER .....	36
8.14 ANGABE ZUR OFFENLEGUNG DER INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB.....	36
8.15 PRIMEBROKER .....	36
<b>9. Wirtschaftliche Grundlagen, Kosten und Erträge.....</b>	<b>37</b>
9.1 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN .....	37
9.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE) .....	38
9.2.1 Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft (Prognose).....	38
9.2.2 Weitere Kosten und Vergütungen auf Ebene der OPD 4 gemäß § 6 Ziffer 5 der Anlagebedingungen .....	39
9.3 GESAMTMITTELRÜCKFLUSS .....	39
9.4 SENSITIVITÄTSANALYSE .....	39
9.4.1 Auswirkungen beispielhaft veränderter Emissionsvolumina .....	40
9.4.2 Auswirkungen der beispielhaft veränderten laufenden Gewinnbeteiligung.....	40
9.4.3 Auswirkungen beispielhaft veränderter Betriebskosten.....	40
9.5 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU TRAGENDE ETWAIGE KOSTEN UND GEBÜHREN.....	41
9.6 ERTRAGSERMITTLUNG UND -VERWENDUNG/ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER.....	41
<b>10. Steuerliche Grundlagen .....</b>	<b>42</b>
10.1 VORBEMERKUNG .....	42
10.2 EINKOMMENSTEUER.....	42
10.2.1 Steuersubjekt.....	42
10.2.2 Einkunftsart und Einkünfteerzielungsabsicht.....	43
10.2.3 Ermittlung der Einkünfte .....	43
10.2.4 Feststellungsverfahren .....	44
10.2.5 Besteuerung beim Anteilseigner.....	44
10.3 WEITERE STEUERARTEN.....	46

10.3.1	Gewerbsteuer .....	46
10.3.2	Umsatzsteuer .....	46
10.3.3	Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	46
10.3.4	Wesentliche steuerliche Folgen bei Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption.....	47
<b>11.</b>	<b>Wesentliche Verträge und Vertragspartner .....</b>	<b>48</b>
11.1	VERTRAGSPARTNER .....	48
11.1.1	Fondsgesellschaft.....	48
11.1.2	Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft.....	48
11.1.3	Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft.....	49
11.1.4	Treuhandkommanditistin .....	49
11.1.5	Übernahme der Administrationstätigkeiten.....	49
11.1.6	Unternehmensbeteiligung (OPD 4).....	50
11.1.7	Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	50
11.1.8	Verwahrstelle .....	51
11.1.9	Auslagerung Fondsbuchhaltung .....	51
11.2	INFORMATIONEN ÜBER WEITERE WESENTLICHE VERTRÄGE .....	52
11.2.1	KVG-Bestellungsvertrag.....	52
11.2.2	Verwahrstellenvertrag .....	52
11.2.3	Auslagerungsvertrag über die Anlegerverwaltung .....	53
11.2.4	Konzeptionsvertrag.....	54
11.2.5	Vertrag über die Auslagerung der Buchhaltung und der Erstellung des Jahresabschlusses .....	54
11.2.6	Vertriebsvereinbarungen .....	55
11.2.7	Vertrag über die Stille Beteiligung.....	56
11.2.8	Treuhandvertrag .....	57
11.2.9	Vertrag über Verwaltungsgebühr („Administrations Fee“).....	59
<b>12.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>60</b>
12.1	ANLAGE I – ANLAGEBEDINGUNGEN .....	60
12.2	ANLAGE II – GESELLSCHAFTSVERTRAG.....	64
12.3	ANLAGE III – TREUHANDVERTRAG .....	75
<b>13.</b>	<b>Zusätzliche Informationen .....</b>	<b>79</b>
13.1	VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND BEI FERNABSATZVERTRÄGEN .....	79
13.2.	INFORMATIONEN ZUM VERTRAGSPARTNER (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 1 BIS 4 EGBGB) .....	79
13.2.1	Fondsgesellschaft.....	79
13.2.2	Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	79
13.2.3	Treuhandkommanditistin .....	80
13.3	INFORMATIONEN ZUR FINANZDIENSTLEISTUNG (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 4 BIS 19 EGBGB) .....	80
13.3.1	Wesentliche Leistungsmerkmale, Zustandekommen des Vertrages.....	80
13.3.2	Preis .....	80
13.3.3	Weitere vom Anleger zu zahlende Kosten und Steuern.....	80
13.3.4	Besondere Risiken.....	81
13.3.5	Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen .....	81
13.3.6	Zahlungsbedingungen.....	81
13.3.7	Widerrufsrecht.....	81
13.3.8	Mindestlaufzeit der Beteiligung.....	81
13.3.9	Vertragliche Kündigungsbedingungen .....	81
13.3.10	Rechtsordnung, Gerichtsstand, Verhandlungs- und Vertragssprache .....	81
13.3.11	Schlichtungsverfahren.....	82
13.3.12	Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen .....	82

## Wichtige Hinweise

Bei der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG („Emittentin“, „Gesellschaft“, „Fondsgesellschaft“ oder „AIF“) handelt es sich um ein Investmentvermögen in Form eines geschlossenen Publikums-AIF i.S.d. § 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Die als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellte DSC Deutsche SachCapital GmbH („Deutsche SachCapital“, „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“) verfügt über die für die Auflage und Verwaltung von AIF erforderliche Erlaubnis nach § 20 KAGB. Die DSC Deutsche SachCapital GmbH ist danach berechtigt, sowohl offene als auch geschlossene AIF für institutionelle sowie geschlossene AIF für private Anleger aufzulegen und zu verwalten.

Die Zeichnung von Anteilen an der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG erfolgt auf Basis dieses Verkaufsprospektes, der Anlagebedingungen und der wesentlichen Anlegerinformationen sowie des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages. Dieser Prospekt, die Anlagebedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen sind gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlagen.

Für den Inhalt des Verkaufsprospektes sind nur die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft weist 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, ggf. eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über dieses Beteiligungsangebot zu verschaffen.

Die Angaben, Prognosen und Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen wurden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sorgfalt zusammengestellt. Soweit gesetzlich zulässig, kann eine Haftung für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen – insbesondere auch Änderungen der Rechtsprechung – sowie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht übernommen werden.

Von diesem Prospekt abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in diesem Prospekt, den Anlagebedingungen oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Zeichners. Dem Vertragsverhältnis zwischen der Fondsgesellschaft und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen

wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Für sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften ist die deutsche Sprache maßgeblich (§ 303 Abs. 1 KAGB). Die gesamte Kommunikation mit den Anlegern wird in deutscher Sprache geführt.

Die DSC Deutsche SachCapital GmbH übernimmt als verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG für den Verkaufsprospekt insgesamt die Verantwortung und erklärt, dass ihres Wissens die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes wurden sämtliche relevanten Sachverhalte und Zusammenhänge in der Darstellung des Beteiligungsangebots berücksichtigt. Dem interessierten Anleger werden der Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen, die Anlagebedingungen sowie der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG am Sitz der DSC Deutsche SachCapital GmbH sowie unter der Internetpräsenz [www.deutsche-sachcapital.de](http://www.deutsche-sachcapital.de) kostenlos zur Verfügung gestellt.

Datum der Aufstellung des Verkaufsprospektes und der Auflegung des Investmentvermögens: 18.03.2015

### **DSC Deutsche SachCapital GmbH**

**Johannes Glasl (bis 31.03.2015)**

**Christian Sternberg (ab 01.04.2015)**

**Ulf Holländer**

**Klaus Kubica**

# 1. Das Angebot im Überblick

## 1.1 DAS BETEILIGUNGSANGEBOT

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine Beteiligung an einem Investmentvermögen in Form einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft nach den Regelungen des KAGB. Die Anleger beteiligen sich mittelbar über die Treuhänderin als Treugeber an der Fondsgesellschaft. Ein späterer Wechsel in die Stellung eines (Direkt-)Kommanditisten ist zulässig.

## 1.2 ANLAGEOBJEKT

Die Fondsgesellschaft hat sich als Stiller Gesellschafter an der One Project Development AIF 4 GmbH („OPD 4“ oder „Unternehmensbeteiligung“) beteiligt. Die Einlage im Rahmen der Stillen Beteiligung soll sukzessive aus den eingezahlten Anlegergeldern erbracht werden. Die One Project Development AIF 4 GmbH plant, durch die Beteiligung an Projektgesellschaften, insbesondere durch die Bereitstellung von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen für Immobilienentwicklungsprojekte, ihrerseits Erträge aus der Errichtung und Veräußerung von schwerpunktmäßig Wohnimmobilien zu generieren, an denen die Fondsgesellschaft mit einer gewinnabhängigen Verzinsung ihrer Stillen Beteiligung von bis zu 7 % p.a. partizipiert und so eine entsprechend attraktive Rendite für die Anleger erzielen soll.

Gegenstand der OPD 4 ist insbesondere die Projektentwicklung. Die Immobilienentwicklungen der OPD 4 werden plangemäß über Projektentwicklungsgesellschaften durchgeführt, denen die OPD 4 insbesondere Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen bereitstellt. Angestrebt wird von der OPD 4 der Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios unter Beachtung der Kriterien in den von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes stehen die konkreten Projektentwicklungen, an denen die Fondsgesellschaft mittelbar über ihre Stille Beteiligung an der OPD 4 partizipieren soll, noch nicht fest. Alleingesellschafterin der OPD 4 ist die One Group GmbH. Alleingesellschafterin der One Group GmbH ist die ISARIA Wohnbau AG, auf deren Projektentwicklungen sich die Investitionen der OPD 4 im Wesentlichen konzentrieren.

## 1.3 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERERS

Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen, die an einer mittel- bis langfristigen, unternehmerischen Anlage in Form einer Beteiligung an einem geschlossenen alternativen Investmentfonds, der mit einer gewinnabhängigen Verzinsung von bis zu 7 % p.a. mittelbar an der Entwicklung von Immobilienprojekten partizipiert, interessiert sind.

Die Beteiligung ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder laufende Liquiditätsrückflüsse aus der Beteiligung angewiesen sind oder die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Beteiligung ist daher auch nicht als Altersvorsorge geeignet. Interessierten Anlegern wird empfohlen, eine unabhängige Beratung (z.B. durch einen Rechtsanwalt oder Steuerberater) in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über das Beteiligungsangebot zu machen. Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dringend abgeraten.

Das Beteiligungsangebot ist vielmehr nur für Anleger geeignet, die sich mittel- bis langfristig engagieren wollen und die bei negativer Entwicklung der Fondsgesellschaft das Ausbleiben prognostizierter Auszahlungen und einen ggf. entstehenden Teil- bzw. Totalverlust ihrer Beteiligung hinnehmen können. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich zur Beimischung dienen.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 EUR zzgl. 3 % Agio. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 500 teilbar sein.

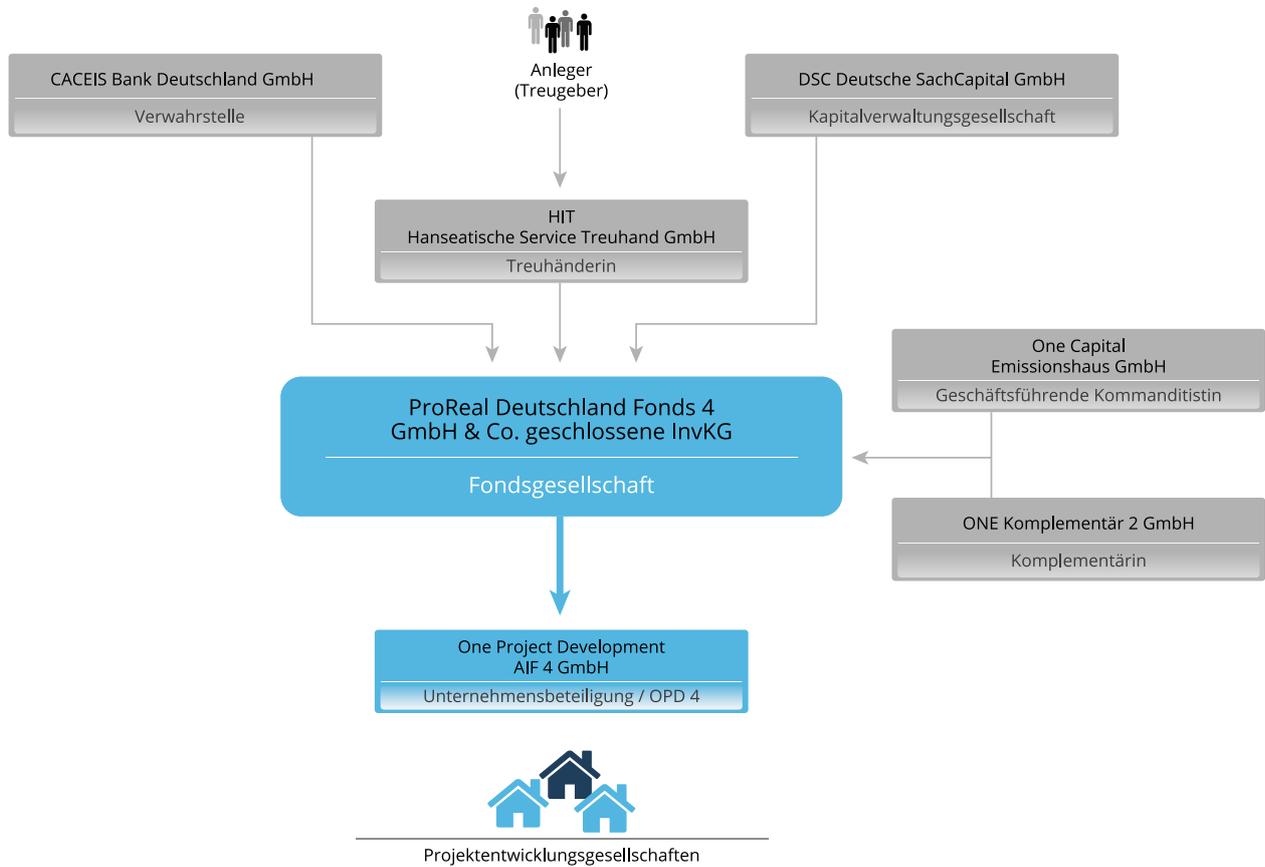
## 1.4 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT/VERWAHRSTELLE

Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft ist die DSC Deutsche SachCapital GmbH. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement und umfassenden administrativen Tätigkeiten beauftragt.

Die DSC Deutsche SachCapital GmbH hat die CACEIS Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle für die ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG bestellt. Die CACEIS Bank Deutschland GmbH erbringt für die Fondsgesellschaft sämtliche ihr gemäß KAGB oder der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 obliegende Aufgaben.

Weitere Einzelheiten sind in den Kapiteln 5 und 6 dargestellt.

**Beteiligungsstruktur**



**1.5 MIT DER KAPITALANLAGE VERBUNDENE RECHTE UND PFLICHTEN**

Durch die angebotene Beteiligung sind mit der Kapitalanlage im Wesentlichen folgende Rechte und Pflichten verbunden:

- Zahlung der Zeichnungssumme und des Agios entsprechend der Fälligkeit
- Beteiligung am laufenden Ergebnis der Fondsgesellschaft
- Beteiligung am Liquidationsergebnis der Fondsgesellschaft
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft
- Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte
- Möglichkeit der Direkteintragung im Handelsregister

- Übertragung der Beteiligung
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB (siehe „Haftungsrisiken“ im Kapitel 2. „Risikohinweise“)

## 1.6 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE)

Investitionsplan	in EUR	in % der Gesamtinvestition	in % der Pflichteinlage (exkl. Agio)
<b>1. Investition in die Stille Beteiligung</b>	74.519.500	96,46 %	99,35 %
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>			
<b>2.1 Vergütungen</b>			
2.1.1 Eigenkapitalvermittlung	2.250.120		
2.1.2 Konzeptionsgebühr	196.360		
2.1.3 Kapitalverwaltungsgesellschaft	113.050		
<b>Summe</b>	<b>2.559.530</b>	<b>3,31 %</b>	<b>3,41 %</b>
<b>2.2 Nebenkosten des Investmentvermögens</b>			
2.2.1 Ankaufsbewertung	59.500		
2.2.2 Gründungskosten	11.900		
<b>Summe</b>	<b>71.400</b>	<b>0,09 %</b>	<b>0,10 %</b>
<b>Summe Fondsabhängige Kosten</b>	<b>2.630.930</b>	<b>3,41 %</b>	<b>3,51 %</b>
<b>3. Sonstiges</b>	3.570	0,00 %	0,00 %
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	100.000	0,13 %	0,13 %
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>77.254.000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>103,0 %</b>
<b>Finanzierungsplan</b>	<b>in EUR</b>	<b>in % der Gesamtinvestition</b>	<b>in % der Pflichteinlage (exkl. Agio)</b>
<b>5. Pflichteinlage</b>			
Emissionskapital	75.000.000		
Einlage One Capital Emissionshaus GmbH (Gründungsgesellschafter)	3.000		
Einlage HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH	1.000		
<b>Summe Kommanditeinlagen</b>	<b>75.004.000</b>	<b>97,09 %</b>	<b>100,0 %</b>
<b>6. Agio</b>	2.250.000	2,91 %	3,00 %
<b>7. Fremdkapital</b>	0	0,00 %	0,00 %
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>77.254.000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>103,0 %</b>

Der Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft stellt die geplante Mittelherkunft der geplanten Mittelverwendung gegenüber. Die angegebenen Beträge verstehen sich als Bruttobeträge inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer. Die Darstellung basiert auf einer prognostizierten Einwerbung von Emissionskapital der Fondsgesellschaft in Höhe von 75.000.000 EUR zzgl. Agio. Das tatsächliche Emissionskapital kann hiervon abweichen.

Eine detaillierte Darstellung findet sich in Kapitel 9 sowie in den Anlagebedingungen in Anlage I.

Auf Ebene der OPD 4 fallen weitere Initialkosten in Höhe von 8,5 % des Emissionskapitals an.

## 2. Risikohinweise

### 2.1 RISIKOPROFIL DER FONDSGESELLSCHAFT

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, mit der eine Vielzahl von tatsächlichen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Die zukünftige Entwicklung der Projektentwicklungen und damit letztlich die Fähigkeit der OPD 4, die laut dem Vertrag über die Errichtung einer Stillen Gesellschaft vorgesehenen Zahlungen an die Fondsgesellschaft zu leisten, hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von den zugrunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Das Ergebnis der Fondsgesellschaft hängt damit entscheidend von der Bonität der OPD 4, ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung und letztlich ihrer Fähigkeit ab, ihren Verpflichtungen aus der Stillen Beteiligung (insbesondere zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung) vertragsgemäß nachzukommen. Daher betreffen die Risiken im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb der OPD 4 und insbesondere den von ihr mittelbar durchgeführten Immobilien-Projektentwicklungen mittelbar auch immer die Fondsgesellschaft und damit die Beteiligung des Anlegers und sind in der nachstehenden Darstellung entsprechend berücksichtigt.

Bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung kann es über den Totalverlust der Einlage hinaus zu einer Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers kommen.

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren wirtschaftlicher Verlauf von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und auch nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Die Beteiligung ist daher nicht für Anleger geeignet, die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Beteiligung ist daher auch nicht als Altersvorsorge geeignet. Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dringend abgeraten.

Das Beteiligungsangebot ist vielmehr nur für Anleger geeignet, die sich mittelfristig engagieren wollen und die bei negativer Entwicklung der Fondsgesellschaft das Ausbleiben prognostizierter Auszahlungen und einen ggf. entstehenden Teil- bzw. Totalverlust ihrer Beteiligung hinnehmen können. Die Beteiligung eignet sich dementsprechend nicht für Anleger, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder auf laufende Liquiditätsrückflüsse aus der Beteiligung angewiesen sind. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich der Beimischung im Hinblick auf eine Vermögensdiversifikation dienen.

Dem am Erwerb eines Anteils interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor Tätigkeit der Investition in die Fondsgesellschaft alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich, soweit erforderlich, durch einen fachkundigen Dritten, z.B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Beteiligungsangebot und die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insbesondere vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt nicht ersetzen.

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

### 2.2 MAXIMALRISIKO

#### MAXIMALRISIKO

**Für den Anleger besteht nicht nur das Risiko des Totalverlusts der Kapitaleinlage einschließlich des Agios. Darüber hinaus kann es zu weiteren Vermögensnachteilen für den Anleger kommen, beispielsweise durch zu leistende Steuern, eine den Anleger treffende Haftung und/oder weitere Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung oder auch durch Belastungen, die sich aus einer etwaigen Anteilsfinanzierung der Beteiligung ergeben (laufende Zins- und Tilgungsleistungen). Im Ergebnis kann dies zur Vollstreckung in das Vermögen des Anlegers sowie zur Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung und Privatinsolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko).**

### 2.3 WESENTLICHE RISIKEN

Nachfolgend werden die wesentlichen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erkennbaren tatsächlichen und rechtlichen Risiken des Investmentvermögens dargestellt. Diese Risiken sowie weitere bislang nicht erkennbare Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert eintreten und sich in ihrer negativen Wirkung wechselseitig verstärken. Über die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der jeweils beschriebenen Risiken können keine Angaben gemacht werden. Zusätzliche Risiken, die sich aus der

individuellen Situation des Anlegers ergeben, können nicht eingeschätzt und dargestellt und daher nachstehend nicht berücksichtigt werden.

### **2.3.1 Allgemeine Prognose- und Marktrisiken**

#### **Allgemeine Prognoserisiken**

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt antizipiert werden. Die Planung der Fondsgesellschaft ist daher mit entsprechenden Unsicherheiten belastet. Insbesondere die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt werden. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der noch andauernden bzw. nachwirkenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise, die sich gerade auch auf die für die OPD 4 und die Projektentwicklungsgesellschaften maßgeblichen Finanzierungs- und Immobilienmärkte nachteilig auswirken kann.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die Immobilienentwicklungen der OPD 4 noch nicht fest; hieraus ergeben sich besondere Planungsunsicherheiten. Die den Prospektangaben zugrunde liegenden Annahmen beruhen hinsichtlich der Einnahmen auf Schätzungen, eigenen Erfahrungen und Informationen Dritter; hinsichtlich der Kosten und Ausgaben zum Teil auch auf geschlossenen Verträgen. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht das Risiko, dass der Inhalt der verwendeten Quellen falsch und/oder unvollständig ist. Eine Haftung der Dritten, deren Aussagen übernommen wurden, ist i.d.R. ausgeschlossen.

Auch aufgrund der Vielzahl von Einflussfaktoren sind dementsprechend auch die Aussagen zur Gesamtentwicklung der Beteiligung mit einer sehr hohen Unsicherheit belastet. Insgesamt besteht das Risiko, dass es aufgrund wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Veränderungen zu nachhaltigen negativen Abweichungen von den getroffenen Annahmen und insbesondere von den prognostizierten Auszahlungen an die Anleger kommt, bis hin zum Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio des Anlegers.

#### **Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung**

Das Ergebnis der Beteiligung ist wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der sog. Eurokrise. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte könnten sich negativ auf die Beteiligung des

Anlegers auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Auszahlungen führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die denselben Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Dies würde den Realwert der mit bis zu 7 % p.a. verzinlichen Stillen Beteiligung reduzieren. Zudem könnte eine erhöhte Inflation auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll. Dies könnte zu einer Verringerung oder Aufzehrung der geplanten Erträge und Auszahlungen an die Anleger führen.

### **2.3.2 Risiken im Zusammenhang mit der Stillen Beteiligung**

#### **Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken**

Plangemäß erwirtschaftet die Fondsgesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der gewinnabhängigen Verzinsung der Stillen Beteiligung von bis zu 7 % p.a. an der OPD 4. Entscheidend für das Ergebnis der Beteiligung ist daher, ob die OPD 4 in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus der Stillen Beteiligung (insbesondere zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung) vertragsgemäß nachzukommen.

Gegenstand der OPD 4 ist insbesondere die Projektentwicklung. Die Immobilienentwicklungen der OPD 4 werden plangemäß über Projektentwicklungsgesellschaften, insbesondere durch die Bereitstellung von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen, durchgeführt. Die Bonität und die Liquidität der OPD 4 hängen damit im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und die OPD 4 hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch den Kapitaldienst hinsichtlich der Stillen Beteiligung zu bedienen. Die OPD 4 finanziert ihre mittelbaren Immobilienentwicklungen neben ihren Eigenmitteln ausschließlich aus den Mitteln, die ihr von der Fondsgesellschaft im Rahmen ihrer Stillen Beteiligung zur Verfügung gestellt werden. Die Eigenmittel der OPD 4 belaufen sich auf ihr Stammkapital i.H.v. 25.000 EUR.

Die Immobilienentwicklungen beinhalten ihrerseits erhebliche Risiken. Der Eintritt dieser Risiken würde nicht nur die jeweiligen Projektgesellschaften treffen, sondern kann auch zu dem Verlust des von der OPD 4 hierfür eingesetzten Kapitals sowie zu darüber hinausgehenden Kosten und Einbußen sowie Haftungsrisiken führen. Dies wiederum beeinträchtigt die Liquiditätslage und die Bonität der OPD 4 und damit ihre Fähigkeit, die Stille Beteiligung gegenüber der Fondsgesellschaft zu bedienen, was zu einem Ausfall von Auszahlungen und Rückzahlungen an den Anleger führen kann.

Auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften müssen regel-

mäßig zunächst vorrangige Immobilienfinanzierungen gegenüber Dritten bedient und laufende Aufwendungen bestritten werden, bevor Liquidität an die OPD 4 ausgezahlt werden kann. Die OPD 4 wird sich vorwiegend über Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen an den Projektentwicklungsgesellschaften beteiligen. Daher wird ihre Teilhabe an den Projekterfolgen im Wesentlichen auf die in der Regel nach oben gedeckelten Verzinsungsansprüche beschränkt. Damit besteht das Risiko, dass eine unterplanmäßig verlaufende Beteiligung an einer Projektentwicklungsgesellschaft nicht oder nur teilweise durch eine überplanmäßig verlaufende Projektentwicklungsgesellschaft ausgeglichen werden kann und sich damit bereits eine einzelne unterplanmäßig verlaufende Beteiligung an einer Projektentwicklungsgesellschaft auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft negativ auswirken kann. Es besteht mithin das Risiko, dass die OPD 4 nur teilweise oder gar nicht bzw. nur verspätet über die erforderliche Liquidität verfügt, um Zins- und Tilgungszahlungen auf die Stille Beteiligung an die Fondsgesellschaft zu leisten. Dies hätte für den Anleger zur Folge, dass Auszahlungen nicht oder nur teilweise oder später als plangemäß erfolgen könnten. Sollten sich die Immobilienentwicklungen schlechter entwickeln als erwartet, könnte dies für den Anleger auch zu einem Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

#### **Erwerbsrisiken**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die Entwicklungsvorhaben der OPD 4 noch nicht fest und sind auch nicht vertraglich gesichert. Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Immobilien und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die OPD 4 und deren Auswirkungen auf ihre Bonität machen.

Es besteht das Risiko, dass die OPD 4 geeignete und den Kriterien entsprechende Immobilienentwicklungsvorhaben nicht, nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder aus anderen Gründen nicht wie von ihr geplant umsetzen kann, sodass die Fondsmittel nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als von der OPD 4 beabsichtigt, investiert werden können. Dies könnte zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall der Stillen Beteiligung und damit auch der geplanten Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **Entwicklungen auf dem Immobilien- & Finanzierungsmarkt**

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedin-

gungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienentwicklungsvorhaben nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf das geschäftliche Ergebnis der OPD 4 und für den Anleger die Minderung oder den Ausfall von Auszahlungen und eine Gefährdung der Beteiligung zur Folge haben.

#### **Projektentwicklungsrisiken, Termin- und Kostenrisiko**

Anders als bei Bestandsimmobilien trägt die OPD 4 bzw. die jeweilige Projektgesellschaft bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen das Bau- und Entwicklungsrisiko. Gemäß den Kriterien dürfen Wohnimmobilien grundsätzlich nur in deutschen Metropolregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) mit der Konzentration auf „Revitalisierung“ und „Neubau“ entwickelt werden. Beide Schwerpunkte sind zukunftsbezogen und von nicht vorhersehbaren Einflussgrößen, wie den Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung und/oder Neubau, der Dauer der beabsichtigten Maßnahmen und dem Verkaufszeitpunkt und -preis abhängig. Es besteht daher bei Projektentwicklungen ein besonderes Risiko, dass sich die Kosten erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerung nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lässt.

Es besteht auch das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu entwickelnden bzw. zu revitalisierenden Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, z.B. wenn erforderliche Bau- oder sonstige Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten und zu Schadenersatzansprüchen gegen die jeweiligen Projektgesellschaften sowie zu Haftungsrisiken führen. Ferner kann es im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu Baumängeln kommen, für deren Beseitigung die jeweiligen Projektgesellschaften und/oder die OPD 4 einzustehen haben bzw. welche ihr Ergebnis belasten.

All diese Faktoren und Ereignisse können einzeln oder kumuliert dazu führen, dass die OPD 4 die mit dem Immobilienprojekt angestrebte Rendite nicht erzielt, das eingesetzte Kapital länger als geplant gebunden ist und/oder sie das von ihr eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verliert und die ihr von der Fondsgesellschaft gewährte Stille Beteiligung nicht, nur teilweise und/oder nicht termingerecht bedienen und zurückführen kann. Dies kann einen

Totalverlust der Einlage des Anlegers inkl. Agio zur Folge haben.

### **Finanzierungsrisiken**

Die von der OPD 4 beabsichtigten Immobilienentwicklungen sollen mittelbar über Projektgesellschaften erfolgen, die u.a. von der OPD 4 mit finanziellen Mitteln ausgestattet werden. Zur planmäßigen Durchführung der mittelbaren Immobilienentwicklungen ist darüber hinaus auf der Ebene der Projektgesellschaften regelmäßig die Aufnahme von Bankfinanzierungen vorgesehen. Diese Darlehen müssen von der Projektgesellschaft vorrangig bedient werden. Die Fremdfinanzierung kann das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung des Entwicklungsvorhabens ggf. erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang, nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen als geplant erlangt werden können. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken und dazu führen, dass die Immobilienentwicklung gar nicht oder nicht wie geplant realisierbar ist. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant und als bei der Entscheidung für die Durchführung der Immobilienentwicklung angenommen. Dies kann zu höheren als geplanten Zinsaufwendungen führen.

Die Aufnahme von Finanzierungen in Fremdwährungen ist nicht geplant. Sollte dies dennoch erfolgen, besteht ein Risiko von Wechselkursentwicklungen, die zu Währungsverlusten führen können.

Es besteht das Risiko, dass die jeweilige Projektgesellschaft den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung nicht oder nicht wie vereinbart erbringen kann. Ferner besteht das Risiko, dass die jeweilige Projektgesellschaft Bedingungen der abzuschließenden Kreditverträge nicht oder nicht vollständig erfüllen kann. Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen und letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. Die Folge ist, dass die Bank die ihr gewährten Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwerten könnte und es zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilie kommt. In diesem Fall besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann.

All dies kann nicht nur die Rendite einer Immobilienentwicklung negativ beeinflussen, sondern auch die Insolvenz der jeweiligen Projektgesellschaft und einen Totalverlust der von der OPD 4 in das jeweilige Projekt investierten Gelder sowie ggf. eine weitergehende Haftung der OPD 4 zur Folge haben. Dies wiederum hat

einen negativen Einfluss auf die Bonität und die Fähigkeit der OPD 4, die von der Fondsgesellschaft eingegangene Stille Beteiligung zu bedienen.

All dies kann für Anleger zum Ausfall von Auszahlungen und zum Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

Plangemäß sollen die Fondsgesellschaft und die OPD 4 keine Fremdfinanzierungen aufnehmen. Sollte dies dennoch erfolgen, besteht das Risiko, dass die Verpflichtungen gegenüber dem Fremdkapitalgeber nicht erfüllt werden können. Dies kann für Anleger zum Ausfall von Auszahlungen und zum Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

### **Vermarktungsrisiken**

Bei Projektentwicklungen ist für das Ergebnis insbesondere der von der Projektentwicklungsgesellschaft für die Immobilie erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung. Dieser ist u.a. von der für das Objekt nachhaltig erzielbaren Miete, vom Standort (Mikro- und Makrolage) und vom Zustand der Immobilie (Alter, Bauqualität, Sanierungsstand, Ausstattung etc.) sowie von einer Reihe von Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist von entscheidender Bedeutung, zu welchem Verkaufsfaktor (bezogen auf die Jahresnettokaltmiete) die Immobilien veräußert werden können. Dies hängt u.a. auch von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt ab.

Trotz der geplanten bedarfs- und nutzungsgerechten Struktur der Immobilien besteht daher das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien nicht, nur mit unter Umständen erheblicher Verzögerung oder nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können. All dies hätte entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Projektgesellschaften und der OPD 4 und kann, insbesondere wenn eine aufgenommene Fremdfinanzierung nicht oder nicht mehr bedient werden kann, auch zur Insolvenz führen. Für den Anleger ergibt sich hieraus das Risiko geringerer, verspäteter oder ausbleibender Auszahlungen bis hin zum Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio.

### **Baumängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiken**

Es besteht das Risiko, dass im Zusammenhang mit mittelbaren Immobilienentwicklungen erhebliche Mängel auftreten, die beim Erwerb noch nicht bekannt waren, oder dass sich auf den erworbenen Grundstücken Altlasten oder Schadstoffe befinden. Dies kann zu entsprechenden Haftungsrisiken sowie zu außer-

planmäßigen Kosten und Liquiditätsabflüssen und zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit und Vermietbarkeit der betreffenden Objekte bis hin zur Unverwertbarkeit führen. Dies kann die Fähigkeit der OPD 4, die von der Fondsgesellschaft eingegangene Stille Beteiligung zu bedienen gefährden und sich damit auch negativ auf die Auszahlungen an die Anleger und die Beteiligung auswirken.

#### **Schadensfälle und Versicherungsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit Immobilienentwicklungen zu Schadensfällen kommt, z.B. im Zuge von Bauarbeiten, durch Einwirkung Dritter oder durch höhere Gewalt. Dies kann zusätzliche Kosten und Haftungsrisiken zur Folge haben. Es ist nicht auszuschließen, dass derartige und weitere Risiken für Immobilienprojekte nicht versichert sind bzw. nicht oder nur zu erheblichen Aufwendungen versicherbar sind. Ferner könnten die vereinbarte Deckungssumme nicht ausreichend sein oder Selbstbehalte anfallen. Denkbar ist auch, dass die Versicherung die Leistung verweigert, zu einer Leistung rechtlich nicht verpflichtet ist oder aus anderen Gründen Versicherungsleistungen nicht in ausreichender Höhe erfolgen. All dies würde sich in einem Schadensfall negativ auf das Ergebnis der OPD 4 auswirken. Hieraus kann sich eine Gefährdung der Fähigkeit der OPD 4, die von der Fondsgesellschaft eingegangene Stille Beteiligung zu bedienen, ergeben und damit eine Gefährdung der geplanten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio.

#### **Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken**

Eine Vermietung der Immobilien ist ausdrücklich nicht geplant. Soweit dennoch eine Vermietung erfolgen sollte, z.B. weil eine Veräußerung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder Verkaufspreis möglich ist, besteht das Risiko von Mietausfällen, des Leerstands, von zu geringen oder nicht nachhaltig erzielbaren Mieten, der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen, der Unvermietbarkeit der Immobilien und von Nachvermietungskosten. Ferner bestehen in diesem Fall Risiken aus der Instandhaltung und den damit einhergehenden Kosten. Dies kann im Ergebnis zu einer nachteiligen Entwicklung der Projektgesellschaft und der OPD 4 und damit für den Anleger zu einer Gefährdung von Auszahlungen führen.

#### **Verwendung der Mittel aus der Stillen Beteiligung und beschränkte Einflussmöglichkeiten**

Die Verantwortung für eine wirtschaftlich sinnvolle und ertragbringende Verwendung der der OPD 4 aus der Stillen Beteiligung der Fondsgesellschaft zufließenden Mittel liegt allein bei der OPD 4 und damit außerhalb der Einflussmöglichkeiten der KVG. Die OPD 4 muss bei der Verwendung Kriterien beachten,

trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilienentwicklungen letztlich nicht zum erwünschten wirtschaftlichen Erfolg führen. Es besteht damit das Risiko, dass sich Immobilienentwicklungen der OPD 4 negativer entwickeln als geplant und/oder zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der OPD 4 eingesetzten Kapitals führen. Dies würde sich negativ auf die Bonität der OPD 4 und ihre Fähigkeit zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag über die Errichtung einer Stillen Gesellschaft auswirken. Hieraus kann sich eine Gefährdung der Stillen Beteiligung und damit auch der Beteiligung inkl. Agio für den Anleger bis hin zum Totalverlust ergeben.

Die OPD 4 plant Immobilienentwicklungen typischerweise über Projektgesellschaften durchzuführen. Es besteht ein Risiko, da die OPD 4 nur beschränkten Einfluss auf die Verwendung der von der OPD 4 in die Projektgesellschaften investierten Mittel und der hieraus ggf. generierten Erträge hat. Hierdurch kann sich das Risiko von Fehlentwicklungen verstärken, was sich negativ auf die Bonität der OPD 4 und damit auch die Beteiligung des Anlegers auswirken kann. All dies kann für Anleger zum Ausfall von Auszahlungen und zum Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

#### **2.3.3 Risiken im Zusammenhang mit der Fondsstruktur Eigenkapitalaufbringungsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass es der Fondsgesellschaft nicht gelingt, das Emissionsvolumen im geplanten Umfang und/oder im geplanten Platzierungszeitraum zu platzieren, und dass der Fonds mit einem (ggf. auch deutlich) geringeren Eigenkapital und später geschlossen wird als geplant. Es ist ebenfalls denkbar, dass Anleger gezeichnete Einlagen nicht einzahlen oder von bestehenden Widerrufsrechten Gebrauch machen und dadurch bereits gezeichnetes und/oder eingezahltes Eigenkapital nicht zufließt bzw. wieder abfließt. All dies hätte zur Folge, dass die Fondsgesellschaft der OPD 4 die Mittel aus der Stillen Beteiligung nur entsprechend später und/oder nicht in der geplanten Höhe gewähren könnte, was zu entsprechend geringeren Gewinnbeteiligungen der Fondsgesellschaft führen würde. Dies könnte dazu führen, dass die Einnahmen der Fondsgesellschaft nicht ausreichen, um ihre laufenden Kosten zu decken. Auch kann eine längere, über den 30.09.2016 hinausgehende Platzierung dazu führen, dass Gewinne in Höhe des insgesamt in Aussicht gestellten Gewinnvorab nicht erzielt werden, weil sich die durchschnittliche Verzinsung der Gewinnvorabansprüche erhöht, die durchschnittlichen Erträge aus der Stillen Beteiligung aber konstant bleiben.

All dies könnte sich negativ auf das Ergebnis der Beteiligung sowie die Zeitpunkte und Höhe der Auszahlungen an die Anleger auswirken. Eine laufende Unterdeckung könnte schließlich auch zu einer Rückabwicklung bzw. Liquidation und ggf. auch zu einer

Insolvenz der Fondsgesellschaft führen und im Ergebnis einen Totalverlust der Beteiligung des Anlegers inkl. Agio zur Folge haben.

### **Eingeschränkte Informations-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte**

Der Anleger hat bei der Fondsgesellschaft nur eingeschränkte Mitwirkungs- und Mitspracherechte, insbesondere stehen ihm keine Weisungsrechte hinsichtlich der laufenden Geschäftsführung oder Widerspruchsrechte zu. Ferner verfügt der Anleger auf der Ebene der Fondsgesellschaft nur über eingeschränkte Informations- und Kontrollrechte, deren Wahrnehmung zudem zu Kosten für den Anleger führen kann.

Im Hinblick auf die OPD 4 stehen der KVG, der Fondsgesellschaft und damit dem Anleger grundsätzlich lediglich eingeschränkte Informations-, und keinerlei Kontroll- und Mitwirkungsrechte zu. Im Hinblick auf die Projektgesellschaften stehen der KVG, der Fondsgesellschaft und damit auch dem Anleger keine Informations-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte zu. Dies kann dazu führen, dass die Anleger über die wirtschaftliche Lage der Fondsgesellschaft und der OPD 4 sowie deren jeweilige Aktivitäten nur eingeschränkt informiert sind und einen möglichen Wertverlust ihrer Beteiligung nicht oder nicht rechtzeitig bemerken und keine Gegenmaßnahmen ergreifen können.

Der einzelne Anleger befindet sich bei der Willensbildung der Fondsgesellschaft regelmäßig in der Minderheit und kann dadurch seine persönlichen Interessen nicht durchsetzen. Die Wahrnehmung der Mitwirkungsrechte bei der Fondsgesellschaft kann auch dadurch beeinträchtigt werden, dass Gesellschafterversammlungen als Präsenzversammlungen nicht oder nicht regelmäßig stattfinden und die Anleger sich persönlich nicht kennen. Diese Situation erschwert die Bildung von Mehrheiten zur Durchsetzung von Anlegerinteressen. Insbesondere bei geringer Beteiligung der Anleger an Abstimmungen besteht zudem das Risiko, dass einzelne oder mehrere Gesellschafter einen beherrschenden Einfluss auf die Entscheidungen der Gesellschafterversammlung erlangen. Dies kann zur Folge haben, dass Beschlüsse herbeigeführt werden, die nicht im Interesse des Anlegers liegen. Ferner treten die Anleger der Fondsgesellschaft ausschließlich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin bei. Auch im Fall einer später zulässigen Umwandlung ihrer Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist besteht das mit der Treuhänderin auf der Grundlage des Treuhandvertrags bestehende Treuhandverhältnis als Verwaltungstreuhand fort. Durch diese Konstruktion sind die Anleger bei der Wahrnehmung ihrer Mitgliedschafts- und Kontrollrechte zusätzlich dem Risiko der vertrags- und/oder erwartungsgemäßen Pflichtenerfüllung seitens der Treuhänderin ausgesetzt. Dies betrifft insbesondere

die weisungsgemäße Wahrnehmung der Anlegerinteressen in der Fondsgesellschaft, sodass der einzelne Anleger seine Interessen nicht durchsetzen kann. Aufgrund der im Treuhandvertrag vorgesehenen Haftungsbeschränkungen besteht für den Anleger ferner das Risiko, dass er im Fall von Vertragsverletzungen keinen Ersatzanspruch haben könnte. Dies kann im Ergebnis zu einem Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

### **Risiko in Bezug auf die Anlagestrategie und -politik**

Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die BaFin mit Zustimmung einer qualifizierenden Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gesamten Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Fondsgesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagestrategie und die Anlagepolitik ändern oder sie kann die der Fondsgesellschaft zu belastenden Kosten erhöhen. Die Fondsgesellschaft kann die Anlagepolitik zudem innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen und deren Genehmigung durch die BaFin ändern. Hierdurch kann sich das mit der Fondsgesellschaft verbundene Risiko verändern. Zudem ist der Anleger der Fondsgesellschaft im Rahmen der gesellschaftsvertraglichen Regelungen an deren Anlagestrategie gebunden. Der Anleger trägt insofern das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrunde liegenden Annahmen nicht verwirklichen oder dass aufgrund von Fehleinschätzungen Immobilienentwicklungen unzutreffend bewertet werden. Die endgültige Entscheidung über etwaige Immobilienentwicklungen trifft die OPD 4. Der einzelne Anleger hat insoweit keine direkten Möglichkeiten der Einflussnahme. Es besteht für den Anleger somit das Risiko einer Verschiebung und Reduzierung der Auszahlungen bis hin zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inkl. Agio.

### **Diversifizierungsrisiko**

Die Risikomischung durch eine Vielzahl von Vermögensgegenständen liegt zu Beginn des Vertriebes der Fondsgesellschaft noch nicht vor, sondern wird erst sukzessive aufgebaut und muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes vorliegen. Es besteht das Risiko, dass geplante Investitionen der OPD 4 in Projektgesellschaften zum Zeitpunkt der Investition nicht oder nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, so dass die Risikomischung der Fondsgesellschaft nicht oder nicht zum vorgeschriebenen Zeitpunkt erreicht werden kann. Dies kann zu einem Einschreiten der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bis hin zur Abwicklung der Fondsgesellschaft führen. Vorstehendes kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis

der Fondsgesellschaft auswirken. Ebenso besteht das Risiko, dass keine Diversifikation auf Ebene der Projektpartner stattfindet, weil ausschließlich in Projektentwicklungen der ISARIA Wohnbau AG investiert wird. Dadurch können sich Auszahlungen an die Anleger verringern, verzögern oder sie können ganz ausbleiben. Ferner besteht die Gefahr, dass Anleger ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

#### **Risiko aus der externen Verwaltung der Fondsgesellschaft**

Gemäß den Anforderungen des KAGB hat die Fondsgesellschaft die DSC Deutsche SachCapital GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu ihrer externen Verwaltung bestellt und ihr in diesem Zusammenhang eine umfassende rechtsgeschäftliche Handlungsvollmacht zur Erfüllung ihrer Pflichten erteilt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet im eigenen Ermessen über die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wird stark beschränkt. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft trotz ihrer gesetzlichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Fondsgesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Insbesondere ist die BaFin für den Fall des Verstoßes gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Recht zur Verwaltung der Fondsgesellschaft zu entziehen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht pflichtgemäß im Sinne ihres Vertrages verhält, so dass die Zusammenarbeit von Seiten der Fondsgesellschaft beendet werden muss oder, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihrerseits den Vertrag kündigt. Es besteht die Gefahr, dass die Fondsgesellschaft in diesem Falle rückabzuwickeln ist, falls die Fondsgesellschaft sich nicht in ein intern verwaltetes geschlossenes Investmentvermögen umwandelt oder die Verwaltung von keiner anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird. Sofern die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird, besteht das Risiko, dass die Kosten hierfür höher ausfallen als kalkuliert.

Der Geschäftsbetrieb der Kapitalverwaltungsgesellschaft bedarf einer schriftlichen Erlaubnis der BaFin. Die Erlaubnis wurde der DSC Deutsche SachCapital GmbH von der BaFin erteilt. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt und ihr die Erlaubnis wieder entzogen wird. Zudem könnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Kündigungsrecht gegenüber der Fondsgesellschaft Gebrauch machen. Auch für diese Fälle müsste sich die Fondsgesellschaft entweder in ein intern verwaltetes geschlossenes Investmentvermögen umwandeln oder die Verwaltung der Fonds-

gesellschaft von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft gegebenenfalls zu höheren Kosten übernommen werden. Anderenfalls würde die Fondsgesellschaft rückabgewickelt werden. Vorstehendes kann zu einer Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Fondsgesellschaft und dadurch zu geringeren, verspäteten oder ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger oder zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Anlegern eingesetzten Kapitals führen.

#### **Risiko aus der Verwahrstellenfunktion**

Die Fondsgesellschaft hat gemäß § 80 Abs. 1 und 2 Nr. 1 KAGB das Kreditinstitut CACEIS BANK DEUTSCHLAND GMBH als Verwahrstelle beauftragt. Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Fonds und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat. Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist demnach ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. höherer Gewalt resultieren kann.

Neben dem Verlustrisiko besteht auch das Risiko, dass die Verwahrstelle ihre gesetzlichen und vertraglichen Pflichten nicht einhält und der Fondsgesellschaft dadurch ein Schaden entsteht. Erfüllt die Verwahrstelle die gesetzlichen Anforderungen nicht, kann die BaFin die Kapitalverwaltungsgesellschaft anweisen, unverzüglich eine neue Verwahrstelle zu beauftragen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass die Zusammenarbeit von Seiten der Fondsgesellschaft beendet werden muss oder, dass die Verwahrstelle ihrerseits den Vertrag kündigt. Es besteht das Risiko, dass eine neue Verwahrstelle nicht oder nur zu höheren Kosten gefunden werden kann. Sofern keine Verwahrstelle gefunden wird, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft. Dadurch kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden. In der Folge können Auszahlungen an Anleger geringer ausfallen, sich verzögern oder ganz ausbleiben. Darüber hinaus kann das von Anlegern eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verloren gehen.

Die Verwahrstelle ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben berechtigt, einen Unterverwahrer zu beauftragen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt einen möglichen Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen nicht. Sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der

Verwahrstelle. Die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle oder der von dieser beauftragten Unterverwahrstelle könnten nachteilige Entscheidungen treffen oder Handlungen – wie beispielsweise Veruntreuung der verwahrten Vermögensgegenstände – vornehmen, die sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken. Soweit die Fondsgesellschaft in diesen Fällen keinen vollumfänglichen Schadensersatz erlangt, hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft und könnte zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis hin zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inkl. Agio.

#### **Risiko aus der Rücknahme von Anteilen**

Sollte die Fondsgesellschaft zur Rücknahme von Gesellschaftsanteilen verpflichtet sein, z.B. infolge wirksamer Kündigungen oder sonstiger Anspruchserhebungen von Anlegern, und kann sie diese Ansprüche nicht aus der vorhandenen Liquidität erfüllen, so ist möglicherweise die Aufnahme einer Fremdfinanzierung oder die Liquidation der Fondsgesellschaft erforderlich. Dies kann zu einer Reduzierung oder zum gänzlichen Ausfall von Auszahlungen an Anleger und zu einem Wertverlust der Beteiligung inkl. Agio bis hin zum Totalverlust führen.

#### **Keine Einlagensicherung**

Das Investmentvermögen unterliegt keiner Einlagensicherung. Im Fall einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder der Insolvenz der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass die prognostizierten Auszahlungen nicht bzw. nicht in der vorgesehenen Höhe gezahlt werden können und die Einlage des Anlegers inkl. Agio verloren geht.

#### **Risiko bei Insolvenz des Treuhandkommanditisten**

Die insolvenzrechtliche Behandlung von treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen ist rechtlich soweit ersichtlich noch nicht geklärt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle der Insolvenz der Treuhandkommanditistin die Beteiligungen Gegenstand der Insolvenzmasse werden und keine bevorrechtigten Aus- oder Absonderungsmöglichkeiten zugunsten der Treugeber bestehen. Unter Umständen stehen den Treugebern in diesem Fall nur Insolvenzforderungen, die nachrangig zu befriedigen sind, zu. Ursache für die Insolvenz der Treuhandkommanditisten kann unter Umständen auch das von ihm getragene Insolvenzrisiko der Treugeber sein: Wird er von einem Gläubiger der Beteiligungsgesellschaft, soweit sein handelsrechtliches Kapitalkonto mit Zustimmung der jeweiligen Anleger unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme sinkt, unmittelbar in Anspruch genommen, kann er aufgrund der Treuhandverträge bei den einzelnen Treugebern lediglich anteilig Freistellung bzw.

Aufwendungsersatz geltend machen. Erfüllen nicht alle Treugeber die sich daraus für sie ergebenden Verpflichtungen rechtzeitig, kann dies die Ursache für die Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Treuhandkommanditistin sein.

#### **Risiko aus der Nachrangabrede im Rahmen der Stillen Beteiligung**

Nach dem Vertrag über die Stille Gesellschaft tritt die Fondsgesellschaft mit sämtlichen Forderungen aus dem Vertrag (insbesondere auf Zins und Tilgung sowie auf Zahlung des Schlusszahlung) in einem etwaigen Insolvenzverfahren gemäß den §§ 19 Absatz 2 Satz 2, 39 Absatz 2 Insolvenzordnung (InsO) im Rang hinter alle anderen Insolvenzgläubiger und nachrangigen Insolvenzgläubiger der OPD 4, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 38 oder § 39 Absatz 1 InsO befriedigt werden, zurück. Vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens sind Ansprüche der Fondsgesellschaft auf Auszahlungen solange und soweit ausgeschlossen, wie die Auszahlungen zur Überschuldung oder zur Zahlungsunfähigkeit bzw. zur drohenden Zahlungsunfähigkeit der OPD 4 führen würden oder einen sonstigen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens herbeiführen würden. Dies kann zu einer Reduzierung oder zum gänzlichen Ausfall von Auszahlungen an Anleger und zu einem Wertverlust der Beteiligung inkl. Agio bis hin zum Totalverlust führen.

#### **2.3.4 Sonstige allgemeine Risiken**

##### **Kostenrisiko**

Es besteht das Risiko, dass bei der Fondsgesellschaft, der OPD 4 und/oder den Projektgesellschaften höhere Kosten anfallen als geplant, sei es aufgrund von Schätzungsungenauigkeiten, des Eintritts sonstiger in diesem Kapitel genannten Risiken oder aufgrund unvorhergesehener Kostenpositionen. Dies kann zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen.

##### **Liquidität und Auszahlungen**

Die Liquidität der Fondsgesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus der Stillen Beteiligung bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die OPD 4 ihre Verpflichtungen aus der Stillen Beteiligung nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllt oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger möglicherweise nur später und/oder, in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Fondsgesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz und einen Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio für den Anleger zur Folge haben kann.

Entsprechende Risiken bestehen aus Sicht der OPD 4 im Hinblick auf die Projektgesellschaften. Wenn diese nicht über hinreichen-

de Liquidität verfügen, die an die OPD 4 ausbezahlt werden kann, so wirkt sich dies entsprechend negativ auf die Liquidität der OPD 4 und damit für den Anleger negativ auf die Beteiligung aus. All dies kann für Anleger zum Ausfall von Auszahlungen und zum Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

#### **Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Fondsgesellschaft, insbesondere die OPD 4, ihren vertraglichen Verpflichtungen gewollt oder ungewollt ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen und/oder vorhandene Kündigungsmöglichkeiten ausüben. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu niedrigeren Einnahmen und/oder höheren Aufwendungen der Fondsgesellschaft führen (z.B. zur Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen anderweitig vertraglich vereinbart werden müssen). Umgekehrt besteht auch das Risiko, dass die Fondsgesellschaft ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt und dadurch vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbracht und/oder Schadenersatzansprüche gegen die Fondsgesellschaft begründet werden. All dies kann zu geringeren, verspäteten und/oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger und ein Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

Es besteht auch das Risiko, dass ein ggf. eingetretener Schaden nicht oder nicht vollständig ersetzt werden kann, weil die zugrunde liegenden Verträge Haftungsbeschränkungen und verkürzte Verjährungsfristen vorsehen. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass es zu Streitigkeiten bei der Auslegung von vertraglichen Vereinbarungen kommt, welche gerichtlich geklärt werden müssen. Derartige gerichtliche Auseinandersetzungen können langwierig sein und erhebliche Kosten verursachen; ein negativer Ausgang eines Rechtsstreits ist möglich. Schließlich ist auch möglich, dass geschlossene Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder nachteilig sind. Möglich ist auch, dass durch fehlerhafte Verträge unvorhergesehene Ansprüche erfüllt werden müssen. All dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger und könnte damit letztlich zum Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

Die vorstehenden Risiken betreffen sowohl bereits geschlossene als auch zukünftige Vereinbarungen. Die genannten Risiken bestehen ferner nicht nur im Hinblick auf Verträge und Geschäftspartner der Fondsgesellschaft, sondern auch im Hinblick auf Verträge und Geschäftspartner der OPD 4 und der Projektgesell-

schaften. Negative Rentabilitäts-, Liquiditäts- und Kostenwirkungen auf deren jeweiliger Ebene können letztlich die Stille Beteiligung der Fondsgesellschaft gefährden. Dies kann zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen und im Ergebnis einen Totalverlust der Einlage inkl. Agio zur Folge haben.

#### **Managementrisiken**

Der Erfolg der Fondsgesellschaft, der OPD 4 und der Projektgesellschaften mit ihren Immobilieninvestitionen hängt wesentlich von den Fähigkeiten des jeweiligen Managements, der Qualität der externen Berater und der jeweiligen Vertragspartner ab. Es besteht das Risiko, dass die jeweiligen Akteure eventuell entstehende Risiken oder Schwierigkeiten nicht, nicht frühzeitig und/oder nicht hinreichend erkennen, unzutreffend beurteilen oder nicht bzw. in ungeeigneter Form begegnen. Weiter besteht das Risiko sonstiger Fehlentscheidungen oder Management- und Beratungsfehler sowie der Verletzung diesbezüglicher Sorgfaltspflichten. Dies kann zu einer Reduzierung oder zu einem Ausfall der Auszahlungen an die Anleger und zu einem Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

#### **Schlüsselpersonenrisiko**

Die Entwicklung der Fondsgesellschaft, der OPD 4 und der Projektgesellschaften hängen in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des zuständigen Managements und der Qualität der beauftragten Vertragspartner ab. Es besteht das Risiko, dass für die Fondsgesellschaft, die OPD 4, die Projektgesellschaften und/oder ihre jeweiligen Vertragspartner (z.B. Generalunternehmer) maßgebliche Schlüsselpersonen und/oder Vertragspartner insgesamt ausfallen. Dies kann insbesondere zusätzliche Kosten, z.B. für einen adäquaten Ersatz und dessen Suche, und erhöhte Managementrisiken zur Folge haben und die Beteiligung des Anlegers nachteilig beeinflussen, durch Ausfall oder Reduzierung der Auszahlungen.

#### **Interessenkonflikte**

Zwischen den an der Fondsgesellschaft, der OPD 4, den Projektgesellschaften und sonstigen Unternehmen der One Group und deren jeweiligen Vertragspartnern, sonstigen Beteiligten der Investmentstruktur unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Aufsichts- und Geschäftsführungsorganen und der ISARIA Wohnbau AG als alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind ferner nicht nur innerhalb der Investmentstruktur, sondern darüber hinaus innerhalb und/oder außerhalb der One Group auch anderweitig geschäftlich tätig. Dies betrifft insbesondere die Herren Thomas Ermel und Bernhard Bucher, die innerhalb der One Group eine

Vielzahl von Funktionen und Vertretungsaufgaben wahrnehmen, insbesondere auch bei Vertragspartnern der Fondsgesellschaft. So sind Herr Thomas Ermel und Herr Bernhard Bucher nicht nur die Mitglieder der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, sondern u.a. auch Mitglieder der Geschäftsführung der One Group GmbH, der One Capital Emissionshaus GmbH und der OPD 4. Herr Bucher ist ferner als „Bereichsleiter Konzernrechnungslegung/IFRS“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt. Herr Ermel ist an der ISARIA Wohnbau AG als Minderheitsaktionär beteiligt. (siehe Kapitel 3.5 Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können). Durch diese Verflechtungen, Geschäftsaktivitäten, Funktionen und Tätigkeiten innerhalb und außerhalb der Investmentstruktur können sich Interessenkollisionen ergeben, die sich zulasten der Fondsgesellschaft, der OPD 4 und deren Projektgesellschaften auswirken können. Es ist nicht auszuschließen, dass sich wirtschaftliche Risiken aus etwaigen anderweitigen Bereichen und/oder Tätigkeiten nachteilig auch auf die vorliegende Investition auswirken, z.B. im Fall der Insolvenz eines Beteiligten. Insbesondere besteht das Risiko, dass aufgrund von Interessenkonflikten Managemententscheidungen getroffen werden, die sich nachteilig auf die Beteiligung auswirken, sowie dass die handelnden Personen eigene Interessen, Interessen der Vertragspartner und/oder Interessen von anderen Beteiligten in den Vordergrund stellen und im Gegenzug die Interessen der Fondsgesellschaft, der OPD 4 oder ihrer Projektgesellschaften nicht oder nicht hinreichend verfolgen und/oder durchsetzen (z.B. im Falle einer für die Emittentin mittelbar nachteiligen Zuordnung von Investmentmöglichkeiten der OPD 4).

Es besteht auch das Risiko, dass die bestehenden und zukünftig entstehenden Fonds und Beteiligungsgesellschaften der One Group gemeinsam in Projekte der ISARIA Wohnbau AG und/oder anderer Projektentwickler investieren oder reinvestieren. Dabei kann es zu Interessenkonflikten kommen. Es besteht auch das Risiko, dass Investitionen in Projekte der ISARIA Wohnbau AG den Investitionen in Projekte von anderen Projektentwicklern bevorzugt werden.

All dies kann sich erheblich nachteilig auf den Erfolg und die Bonität der OPD 4 und damit auch das Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken und zu einer entsprechenden Gefährdung der Beteiligung inkl. Agio des Anlegers bis hin zum Totalverlust führen.

#### **Strafbare Handlungen und Bußgelder**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass gegen oder bei der Fondsgesellschaft und/oder OPD 4 und/oder Projektentwicklungsgesellschaften und/oder der KVG und/oder der Verwahrstelle Ordnungswidrigkeiten oder gar strafbare Handlungen (z.B. Untreuehandlungen) begangen werden, die u.a. zu Vermö-

genseinbußen führen können. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

#### **2.3.5 Fremdfinanzierung der Beteiligung**

Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung des Anlegers wird ausdrücklich abgeraten. Sollte ein Anleger für seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft dennoch ganz oder teilweise fremdfinanzieren (beispielsweise die Aufnahme eines persönlichen Darlehens), so erhöhen sich hierdurch die ihn betreffenden Risiken.

Zins- und Tilgungsleistungen für die Anteilsfinanzierung sind über deren gesamte Laufzeit vom Anleger zu erbringen, und zwar auch dann, wenn die geplanten Auszahlungen der Fondsgesellschaft nur teilweise, nur verzögert oder gar nicht erfolgen. Es besteht mithin das Risiko, dass der Anleger die Zinsen für die Anteilsfinanzierung und deren Rückzahlung über die gesamte Laufzeit vollständig aus eigenen Mitteln zurückführen können muss. Die Fremdfinanzierung ist auch im Fall eines Totalverlustes der Beteiligung weiter zu bedienen. Eine Fremdfinanzierung erhöht somit das Risiko, dass für einen Anleger ein Verlust entsteht oder erhöht wird. Bei vorzeitiger Ablösung einer Fremdfinanzierung kann sich das Ergebnis eines Anlegers durch etwa zu leistende Vorfälligkeitsentschädigungen verschlechtern. Sofern der Anleger nicht mehr in der Lage ist, seine persönlichen Zins- und Tilgungsleistungen aufzubringen, kann dies zur Kündigung und Fälligestellung der entsprechenden Darlehen und zur Verwertung der Fondsbeteiligung mit einem erheblichen Wertverlust führen. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass der Darlehensgeber auch die Verwertung des übrigen persönlichen Vermögens anstrebt. Neben dem Totalverlust der Einlage inkl. Agio besteht dann zusätzlich das Risiko einer Privatinsolvenz.

#### **2.3.6 Laufzeit, Fungibilität der Beteiligung, Ausscheiden/Ausschluss**

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft endet plangemäß am 30.09.2019. Ferner ist die geschäftsführende Kommanditistin in Abstimmung mit der KVG und nach Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt, die Laufzeit um bis zu 1,5 Jahre zu verlängern. Weiterhin endet die Gesellschaft abweichend von der Regellaufzeit vorzeitig mit Liquidation, wenn die Gesellschafter die Auflösung der Gesellschaft beschließen, die Stille Beteiligung gekündigt worden ist oder die Stille Beteiligung vollständig an den Stillen Gesellschafter zurückgezahlt worden ist. Im Falle der Verlängerung der Laufzeit kann es zu einer entsprechend längeren Kapitalbindung für den Anleger kommen. Ferner besteht das Risiko, dass sich die Liquidation der Fondsgesellschaft nach dem Ende ihrer Laufzeit über einen längeren Zeitraum streckt, z.B. weil die Abwicklung bestehender Verträge kurzfristig nicht

möglich ist. Dies würde ebenfalls zu einer verlängerten Kapitalbindung für die Anleger und zur Verzögerung von Auszahlungen sowie zusätzlichen Kosten führen, was sich nachteilig auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken würde. Eine kürzere Laufzeit der Fondsgesellschaft, z.B. durch frühzeitige Rückzahlung der Stillen Beteiligung durch die OPD 4, kann dazu führen, dass der insgesamt in Aussicht gestellte Gesamtmittelrückfluss nicht erreicht wird und die Fondsabhängigen Kosten die Gesamtentwicklung überproportional belasten.

Eine ordentliche Kündigung des Beteiligungsverhältnisses und des Treuhandvertrags ist nicht möglich. Ein vorzeitiges Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft kann daher grundsätzlich nur über den Verkauf der Beteiligung erfolgen. Für den Verkauf von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft besteht jedoch kein geregelter Markt. Darüber hinaus bedarf die Übertragung der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Es besteht daher das Risiko, dass eine Beteiligungsveräußerung gar nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung und nur mit einem Wertabschlag möglich ist. Veräußerungen und Übertragungen können zudem steuerliche und/oder haftungsrechtliche Auswirkungen haben. Es besteht daher das Risiko, dass der Anleger auch im Fall einer Veräußerung seiner Beteiligung nicht seinen Kapitaleinsatz als Verkaufspreis erzielen kann und/oder der Veräußerungspreis nicht ausreicht, um eine evtl. vorgenommene persönliche Fremdfinanzierung zu tilgen bzw. eventuelle Steuerzahlungen zu leisten.

Im Übrigen kommt ein Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft grundsätzlich nur im Fall einer eigenen Kündigung aus wichtigem Grund oder dann in Betracht, wenn der Anleger nach Maßgabe der Regelungen des Gesellschaftsvertrags, z.B. aus wichtigem Grund, aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird. Der ausscheidende Gesellschafter trägt in diesem Fall das Risiko, dass eine ihm zustehende Abfindung von der Fondsgesellschaft nicht, nicht in voller Höhe oder nicht fristgerecht gezahlt wird. Die Abfindung kann ferner geringer ausfallen als der Verkehrswert der Beteiligung. Schließlich können für den Anleger im Zusammenhang mit dem Ausscheiden Kosten entstehen (z.B. die Kosten für die Aufstellung der Auseinandersetzungsbilanz), die die Abfindung schmälern, gänzlich aufzehren oder sogar übersteigen können, sodass zusätzlich das sonstige persönliche Vermögen des Anlegers belastet sein könnte. Auch im Fall einer außerordentlichen Kündigung bzw. vorzeitigen Beendigung des Treuhandvertrags zwischen einem Anleger und der Treuhänderin bestehen für den Anleger die vorgenannten Risiken. Für die verbleibenden Gesellschafter besteht insbesondere bei außerordentlichen Kündigungen das Risiko, dass ausscheidende Gesellschafter Maßnahmen gegen die Fondsgesellschaft einleiten, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Fondsgesellschaft

haben werden. Dies kann ausbleibende oder verminderte Auszahlungen an die Anleger zur Folge haben, bis hin zum Totalverlust der Einlage inkl. Agio.

### 2.3.7 Sonstige rechtliche Risiken

#### Gesellschafterhaftung

Die Haftung des Anlegers ist im Außenverhältnis grundsätzlich bis zur Höhe seiner in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 1 % seiner Pflichteinlage begrenzt. Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers kann jedoch im Außenverhältnis gemäß § 172 Abs. 4 HGB aufgrund von Entnahmen, Rück- oder Auszahlungen bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder aufleben.

Auch nach seinem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft haftet ein Kommanditist gemäß § 161 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 161 Abs. 1 HGB noch bis zu fünf Jahre nach Eintragung des Ausscheidens im Handelsregister in Höhe seiner jeweiligen Haftsumme für bis dahin begründete Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Auch bei Auflösung der Fondsgesellschaft lebt die Haftung des Anlegers grundsätzlich bis zur Höhe seiner Haftsumme wieder auf. Eine noch weitergehende Haftung der Anleger nach den §§ 30ff. GmbHG analog bis maximal zur Höhe der empfangenen Auszahlungen ist möglich, wenn Auszahlungen unter Verstoß gegen die gesetzlichen Eigenkapitalerhaltungsvorschriften der §§ 30 f. GmbHG analog erfolgt sind. Eine persönliche Haftung trifft den Anleger zudem in Fällen, in denen er Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag und/oder dem Treuhandvertrag verletzt, insbesondere bei nicht oder nicht rechtzeitiger Einzahlung seiner Einlage zzgl. Agio.

Die vorstehenden Haftungsrisiken sind für die unmittelbar als Kommanditisten und die mittelbar über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger wirtschaftlich identisch, da Treugeber die Treuhänderin von allen Kosten und Aufwendungen, die aus der Beteiligung des Treugebers resultieren, freizustellen haben. Die entsprechenden Haftungsrisiken treffen also wirtschaftlich auch in diesem Fall den Anleger, insbesondere kann der Anleger in diesem Fall zu Zahlungen an die Treuhänderin verpflichtet sein.

#### Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen/Regulierung

Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit der Fondsgesellschaft ändern. Derartige Änderungen können zusätzliche Kosten verursachen und anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft und die Beteiligung des Anlegers haben. Der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditisten, der Treuhänderin, der KVG und/oder der Verwahrstelle können bisher nicht beste-

hende Pflichten und Auflagen auferlegt werden. Auch dies kann zusätzliche Kosten verursachen. Ferner kann dies, insbesondere wenn Rechtspflichten nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand zur Genüge erfüllt werden können, dazu führen, dass Vertragspartner ausgetauscht und z.B. eine neue geschäftsführende Kommanditistin und/oder Treuhänderin bestellt werden oder die Fondsgesellschaft umstrukturiert werden muss. Möglich ist auch, dass wesentliche Funktionen, z.B. die Geschäftsführung und das Management des Fonds verlagert werden müssen, was ebenfalls zu Kosten und darüber hinaus zu rechtlichen Unsicherheiten führen kann. All dies kann zu erheblichen Aufwendungen und Kosten führen und sich nachteilig auf die Fondsgesellschaft, die Beteiligung und die Auszahlungen an die Anleger auswirken, bis hin zum Totalverlust der Beteiligung inkl. Agio.

Es besteht das Risiko, dass sich die im Zusammenhang mit der Beteiligung, der Fondsgesellschaft sowie ihrem Anlageobjekt getroffenen Regelungen und geschlossenen Verträge infolge von Neuregulierungen als rechtlich und/oder faktisch als unwirksam, unzulässig und/oder undurchführbar erweisen und der Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft nicht erreicht werden kann, was beispielsweise dazu führen kann, dass die Fondsgesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss. Derartige Entwicklungen können die Auszahlungen an die Anleger und die Beteiligung des Anlegers insgesamt gefährden, bis hin zum Totalverlust der Einlage inkl. Agio.

#### **Behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse**

Es besteht das Risiko, dass Geschäfte der Fondsgesellschaft, der OPD 4 oder der Projektgesellschaften nach Auffassung von Behörden und Verwaltungsgerichten Tätigkeiten darstellen, die unter einem gesetzlichen Erlaubnisvorbehalt, wie z.B. der Erlaubnis nach § 32 Kreditwesengesetz (KWG) oder § 34c oder § 34f n. F. Gewerbeordnung (GewO), stehen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden eine Erlaubnispflicht bejahen und Verwaltungsmaßnahmen treffen, die die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft, der OPD 4 oder der Projektgesellschaften zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen. Dies könnte dazu führen, dass der Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft nicht erreicht werden kann. Derartige Entwicklungen können die Auszahlungen an die Anleger und die Beteiligung inkl. Agio insgesamt gefährden.

### **2.3.8 Steuerliche Risiken**

#### **Allgemeiner steuerlicher Risikovorbehalt**

Die Konzeption des Beteiligungsangebots und die Ausführungen in diesem Prospekt basieren auf den zur Zeit der Veröffentlichung des Prospekts gültigen Gesetzen, der veröffentlichten Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs

und der Finanzgerichte. Künftige Änderungen der Gesetze (z.B. eine Änderung der Steuersätze), der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich nachteilig auf die steuerliche Situation der Anleger und/oder der Fondsgesellschaft, der OPD 4, der Projektgesellschaften und ihrer jeweiligen Vertragspartner auswirken. Es könnte zu neuen Formen der Besteuerung und/oder zu rückwirkenden Änderungen der Steuergesetze, der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung kommen, die sich nachteilig auf das Investmentvermögen des Anlegers auswirken.

#### **Nichtanerkennung der Gewinnerzielungsabsicht**

Die Konzeption des Beteiligungsangebots sieht vor, dass die Fondsgesellschaft unter Einbeziehung der Einnahmen und Ausgaben über die gesamte Laufzeit der Beteiligung des Anlegers einen positiven steuerlichen Überschuss der Einkünfte über die Werbungskosten bzw. Anschaffungskosten (Einkünfteerzielungsabsicht) erzielen wird. Dennoch besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Tätigkeit der Fondsgesellschaft als Tätigkeit ohne Einkünfteerzielungsabsicht und damit als steuerlich unbeachtliche „Liebhaberei“ einstuft. Dies kann u.a. bei vorzeitiger Beendigung der Geschäftstätigkeit oder bei vorzeitiger Kündigung von Anlegern möglich sein, wenn die Fondsgesellschaft bzw. die jeweiligen Anleger bis zu diesem Zeitpunkt keinen Überschuss der Einkünfte über die Werbungskosten und Anschaffungskosten (Totalgewinn) erzielt haben sollten. In diesem Fall können mangels vorhandener Einkünfteerzielungsabsicht die zuvor erzielten und steuerlich ggf. geltend gemachten Verluste auch nachträglich und mit Rückwirkung steuerlich aberkannt sowie der Anleger zu Steuernachzahlungen verpflichtet werden.

#### **Nichtanerkennung der gewerblichen Entprägung**

Die prognostizierte steuerliche Belastung des Anlegers basiert auf der Annahme, dass die Emittentin für steuerliche Zwecke als gewerblich entprägt und damit als vermögensverwaltend gilt, so dass die erzielten Zinserträge aus der Stillen Beteiligung an der OPD 4 der Abgeltungssteuer i.H.v. 25 % zzgl. des Solidaritätszuschlags von 5,5 % und ggf. der Kirchensteuer unterliegen werden.

Die Emittentin gilt für steuerliche Zwecke als gewerblich entprägt und damit als vermögensverwaltend, weil neben der Komplementärin auch mindestens ein nicht persönlich haftender Gesellschafter zur Geschäftsführung befugt ist. Die laufende Verwaltung des Vermögens der Emittentin erfolgt jedoch aufgrund gesetzlicher Vorgaben durch eine unabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Geschäftsbetrieb ausschließlich darauf gerichtet ist, inländische Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländische AIF zu verwalten. Auf Basis der derzeit gültigen Gesetze, der derzeitigen Praxis der Finanz-

verwaltung und der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs bzw. der Finanzgerichte ist ungeklärt, ob eine gewerbliche Entprägung im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebots möglich ist.

Zur Absicherung der gewerblichen Entprägung wurde eine verbindliche Auskunft beim zuständigen Finanzamt beantragt, die auch erteilt wurde. Die erteilte verbindliche Auskunft entfaltet insoweit unmittelbare Bindungswirkung und damit mittelbar auch für die Beteiligungsstruktur und deren Steuerfolgen. Darüber ob die Bindungswirkung eintritt wird jedoch erst im Rahmen der Veranlagung bzw. einer abschließenden Außenprüfung und/oder ggf. einem sich anschließenden gerichtlichen Verfahren auf Basis der verwirklichten Sachverhalte entschieden. D.h. der steuerliche Charakter der festzusetzenden Besteuerungsgrundlagen bzw. Einkünfte und die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse und die daraus resultierenden Steuern würden erst nach Ende des beschriebenen Verfahrenswegs endgültig feststehen. Sollte sich dabei herausstellen dass die Voraussetzungen für die Bindungswirkung der verbindlichen Auskunft von der Emittentin nicht erfüllt wurden, wäre die Emittentin steuerlich als gewerblich geprägt zu qualifizieren, so dass die Anleger aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen, die grds. nach dem Teileinkünfteverfahren der Besteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers unterliegen. In Folge der gewerblichen Prägung käme es zudem zu weiteren wesentlichen steuerlichen Änderungen der prognostizierten Auswirkungen des Beteiligungsangebots.

Somit besteht für den Anleger das Risiko, dass es infolge einer abweichenden Beurteilung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte zu einer höheren Steuerbelastung kommt, wobei auch steuerlich noch nicht endgültig veranlagte Veranlagungszeiträume rückwirkend geändert werden können. Festgesetzte Steuernachzahlungen wirken sich negativ auf die Liquidität aus. Ggf. sind auf die Steuernachzahlungen zusätzlich Zinsen in Höhe von 6 % p.a. zu entrichten. Ferner kann es darüber hinaus zu Mehraufwendungen kommen, z.B. in Gestalt von Beratungs- und Rechtsverfolgungskosten.

All dies kann das Ergebnis des Investmentvermögens negativ beeinflussen, und, soweit Steuern auf Anlegerebene betroffen sind, zu zusätzlichen finanziellen Belastungen und Liquiditätsabflüssen für den Anleger führen.

#### **Steuerzahlungsrisiko**

Steuerzahlungen des Anlegers, denen keine Steuererstattungen oder sonstige Auszahlungen gegenüberstehen, können im Fall eines Totalverlustes der Einlage nebst Agio zusätzlich das weitere Vermögen des Anlegers gefährden.

#### **Eingeschränkte Verlustverrechnung**

Etwaige Verluste, die bei einer möglichen Veräußerung der Anteile an der Emittentin entstehen, fallen unter die Beschränkung der Verlustverrechnung nach § 20 Abs. 6 EStG. Solche Verluste aus Kapitalvermögen dürfen beim Anleger ausschließlich mit Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Eine Verrechnung mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht zulässig. Nicht ausgeglichene Verluste aus Einkünften aus Kapitalvermögen mindern lediglich die Einkünfte aus Kapitalvermögen in Folgejahren.

Die Rückzahlung einer Stillen Beteiligung wird einer Veräußerung gleichgestellt. Bei der Ermittlung des Veräußerungsergebnisses sind auf Basis des sog. Bauherrenenerlasses, der nach umstrittener Auffassung der Finanzverwaltung anzuwenden ist, die Anschaffungsnebenkosten mindernd zu berücksichtigen, so dass es insgesamt betrachtet bei der Rückzahlung zu einem steuerlichen Verlust kommen könnte. Dieser Verlust fällt ebenfalls unter die Abzugsbeschränkung des § 20 Abs. 6 EStG und kann nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen des Anteilseigners ausgeglichen werden, die dieser aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder aus anderen Quellen bezieht.

Bei einer Nachsteuerbetrachtung könnte der Verlust des Anlegers deshalb auch höher ausfallen, als bei anderen Beteiligungskonzepten.

#### **Belastungen aus Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Bei einer Übertragung von Anteilen an der Emittentin kann es zu einer Belastung mit Erbschaft- und Schenkungsteuer kommen, wobei u.U. erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigungen, wie bspw. Freibeträge, genutzt werden können. Es besteht jedoch das erhebliche Risiko, dass die Belastung des Anlegers nicht durch die Erträge aus dem Beteiligungsangebot gedeckt werden kann und die Belastung aus dem sonstigen Vermögen der betroffenen Personen zu bestreiten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf bestimmte Regeln des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes seit einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts (Az. 1 BvL 21/12) erhebliche Unsicherheit besteht. Welche Auswirkungen sich aus Gesetzgebungsverfahren im Hinblick auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer ergeben, ist gegenwärtig nicht absehbar.

Weitere als die in diesem Kapitel aufgeführten wesentlichen und tatsächlichen Risiken bestehen nach Kenntnis der DSC Deutsche SachCapital GmbH zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für das vorliegende Investmentvermögen nicht.

## 3. Angaben zur Fondsgesellschaft

### 3.1 FIRMA UND SITZ, GRÜNDUNG

Fondsgesellschaft ist die ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg. Die Gesellschaft wurde am 22.07.2014 als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 30.07.2014 unter HRA 117834 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag ist als Anlage II beigefügt.

### 3.2 UNTERNEHMENSgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Der Gegenstand des Unternehmens umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten und das Veräußern von Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind und insbesondere den Abschluss eines Vertrags über eine Stille Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH. Die Unternehmensbeteiligungen dürfen auch mittelbar über Zweckgesellschaften erworben werden. Die Gesellschaft darf sämtliche Rechtsgeschäfte und Maßnahmen vornehmen, die mit diesem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehen. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Gesellschaften gründen.

### 3.3 LAUFZEIT UND GESCHÄFTSJAHR

Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung in das Handelsregister und endet – vorbehaltlich einer Änderung gemäß § 19 Ziffer 2 Gesellschaftsvertrag – mit Ablauf des 30.09.2019. Eine Verlängerung der Zeichnungsfrist hat keinen Einfluss auf die Laufzeit der Gesellschaft. Die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der KVG sowie unter Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt, die Laufzeit der Gesellschaft in einem oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu maximal 1,5 Jahre zu verlängern, wenn dies von der OPD 4 auf Basis des Fortschritts der Immobilienprojekte angezeigt ist.

Im Übrigen endet die Gesellschaft mit Abschluss der Liquidation, wenn die Gesellschafter die Auflösung der Gesellschaft beschließen, die Stille Beteiligung gekündigt worden ist oder die Stille Beteiligung vollständig an den Stillen Gesellschafter zurückgezahlt worden ist. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

### 3.4 GESELLSCHAFTER, GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die ONE Komplementär 2 GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 134216). Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft nicht beteiligt. Geschäftsführende Kommanditistin ist die One Capital Emissionshaus GmbH. Sie ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 3.000 EUR beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Ihre im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 3.000 EUR.

Zur Geschäftsführung ist unter Ausschluss der Komplementärin soweit gesetzlich zulässig grundsätzlich allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sowie ihre jeweiligen Organe und die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit. Die Komplementärin bevollmächtigt die geschäftsführende Kommanditistin zur Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB und mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung und Beauftragung Dritter unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrgenommen. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haben die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu führen.

Die Fondsgesellschaft bestellt die DSC Deutsche SachCapital GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft, die die kollektive Vermögensverwaltung für die Gesellschaft erbringt. Komplementärin und geschäftsführende Kommanditistin sind berechtigt, die ihnen nach diesem Vertrag zustehenden Rechte und Befugnisse auf die KVG zu übertragen und sie entsprechend zu bevollmächtigen. Der KVG steht zur Einhaltung des Kapitalanlagegesetzbuches ein Weisungsrecht gegenüber Komplementärin und geschäftsführender Kommanditistin zu. Dieser Übertragung erteilen die Gesellschafter bereits mit ihrem Beitritt ihre ausdrückliche Zustimmung. Die KVG hat im Rahmen ihrer Tätigkeit Gesetz und Gesellschaftsvertrag einzuhalten. Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst insbesondere die Vornahme aller Geschäfte und Rechtshandlungen, die zum laufenden Geschäftsbetrieb gehören. Für Maßnahmen und Rechtshandlungen, die darüber hinausgehen, bedarf die KVG der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Weitere Kommanditistin ist die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Am Sandtorkai 48, 20457. Die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH ist als Kommanditistin mit einem Kommanditkapital von 1.000 EUR an der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 1.000 EUR. Über ihre eigene Einlage hinaus wird sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzutretende Anleger übernehmen.

Die Haftsumme aller hinzutretenden Kommanditisten beträgt gemäß § 3 des Gesellschaftsvertrages 1 % ihrer jeweiligen Pflichteinlage.

### **3.5 UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN**

Die ISARIA Wohnbau AG ist alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH. Die One Group GmbH ist alleinige Gesellschafterin folgender Gesellschaften: Der geschäftsführenden Kommanditistin One Capital Emissionshaus GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH und der OPD 4.

Herr Bernhard Bucher ist Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften: Der One Group GmbH, der geschäftsführenden Kommanditistin One Capital Emissionshaus GmbH, der Komplementärin ONE Komplementär 2 GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH und der OPD 4. Herr Bucher ist ferner als „Bereichsleiter Konzernrechnungslegung/IFRS“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt.

Herr Thomas Ermel ist Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften: Der One Group GmbH, der geschäftsführenden Kommanditistin One Capital Emissionshaus GmbH, der Komplementärin ONE Komplementär 2 GmbH und der OPD 4. Herr Ermel ist darüber hinaus an der ISARIA Wohnbau AG als Minderheitsaktionär beteiligt.

Mögliche Folgen von Interessenkonflikten sind in den Risikohinweisen beschrieben.

## 4. Anteile und Rechtsstellungen der Anleger

### 4.1 ART UND HAUPTMERKMALE DER KAPITALANLAGE SOWIE RECHTE UND PFLICHTEN

Angeboten wird die Zeichnung von Kommanditeilen mit folgenden Hauptmerkmalen:

- Zahlung der Zeichnungssumme und des Agios entsprechend der Fälligkeit
- Beteiligung am laufenden Ergebnis der Fondsgesellschaft und am Liquidationsergebnis (§§ 14, 15 und 23 des Gesellschaftsvertrages)
- Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen (§§ 9-11 des Gesellschaftsvertrages)
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung (§ 9 des Gesellschaftsvertrages)
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte (§ 4 des Gesellschaftsvertrages)
- Möglichkeit der späteren Direkteintragung im Handelsregister (§ 4 des Gesellschaftsvertrages)
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft (§ 22 des Gesellschaftsvertrages)
- Übertragung der Beteiligung (§ 17 des Gesellschaftsvertrages)
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB (siehe „Haftungsrisiken“ im Kapitel 2. „Risikohinweise“)

Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag sowie die dazugehörige Beitrittserklärung, auf deren Grundlage der Beitritt der Anleger erfolgt, regeln die Rechtsstellung der Treugeber/Kommanditisten untereinander und im Verhältnis zur Komplementärin. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin hat der mittelbar beteiligte Anleger im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Nach Annahme der Beitrittserklärung hat der Anleger seine Zeichnungssumme und das Agio auf das o.g. Konto zu zahlen. Alle Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten am laufenden Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust nicht beteiligt.

Jedem Anleger wird ein Gewinn vorab in Höhe der Verzinsung seines Kapitalkontos I gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages zugewiesen, wobei Voraussetzung immer die vollständige Einzahlung (Gutschrift) der Pflichteinlage und des Agios sowie die wirksame und unwiderrufliche Annahme der Beitrittserklärung ist:

- i. 5,0 % p.a. Frühzeichnerbonus ab dem Folgemonat des Beitritts gemäß vorstehenden Voraussetzungen, bis

einschließlich 30.09.2016 (plangemäßes Ende der Platzierungsphase)

- ii. 6,00 % p.a. für das erste Jahr der Fondslaufzeit (01.10.2016 bis zum 30.09.2017)
- iii. 6,25 % p.a. für das zweite Jahr der Fondslaufzeit (01.10.2017 bis zum 30.09.2018)
- iv. 6,50 % p.a. ab dem dritten Jahr der Fondslaufzeit (01.10.2018 bis zum Ende der Zinszahlungspflicht aus dem Vertrag über die Stille Beteiligung)

Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach deutscher (kaufmännischer) Zinsmethode (30/360). Im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase verändern sich die vorgenannten Verzinsungen nicht. Das danach verbleibende Ergebnis der Geschäftsjahre 2015 und 2016 wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Kapitalkonten I verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Einlage zunächst dem beitretenden Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beigetretene Anleger entsprechend ihrer Kapitaleinlage am verbleibenden Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Ergebnis der Platzierungsphase nach Gewinnvorab in Form der Verzinsung von Kapitalkonto I gleichmäßig teilnehmen. Soweit die Sonderregelung zum Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht zur Gleichstellung der Beteiligung am Ergebnis entsprechend den Verhältnissen der Kapitalkonten I führt, gilt diese Sonderregelung für die weiteren Geschäftsjahre entsprechend. Verluste werden den Kommanditisten auch im Fall eines negativen Kapitalkontos zugerechnet. Das nach Abzug dieser Vorabverteilung verbleibende Ergebnis wird auf alle Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I verteilt.

Die Gesellschafter haben ein Recht auf Beteiligung am Liquidationsergebnis. Den Gesellschaftern stehen die gesetzlich bestimmten Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte des HGB zu.

Die Gesellschafter sind berechtigt, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und an der Beschlussfassung mitzuwirken. Je volle 500 EUR der geleisteten Kommanditeinlage gewähren dabei in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Mitgesellschafter, Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner, volljährigen Abkömmling oder einen zur Berufswiderruflichkeit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten zu lassen. Als Treugeber mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Anleger sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung ihres

Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung zu erteilen.

Den Anlegern stehen im Übrigen die Kontrollrechte eines Kommanditisten gemäß § 166 HGB zu. Sie können Auskünfte über die wesentlichen Angelegenheiten der Emittentin verlangen und sind berechtigt, auf eigene Kosten die Bücher und Schriften der Emittentin einzusehen oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe einsehen zu lassen. Die Verweigerung der Auskunftserteilung und der Einsichtnahme in Bücher und Schriften ist nur aus wichtigem Grund zulässig. Die Kommanditisten haben über alle ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten der Emittentin Stillschweigen zu bewahren, soweit es die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht verlangt. Dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus der Emittentin.

Jeder beitretende Anleger ist berechtigt, sich in das Handelsregister eingetragen zu lassen. Die Haftsumme der Anleger beträgt 1 % der übernommenen Pflichteinlage.

Der Treuhandvertrag wird grundsätzlich unter Ausschluss der ordentlichen Kündigung auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund bleibt dabei unberührt. Daneben besteht für den Anleger das Recht, die Umwandlung der Treugeberstellung in die Position eines unmittelbaren Kommanditisten zu fordern. Soweit sich aus der Natur der dann unmittelbaren Beteiligung des Anlegers als Kommanditist nicht zwingend etwas anderes ergibt, gelten dabei die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag allerdings in entsprechender Weise fort.

Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilscheine oder Einzelurkunden ausgegeben.

#### 4.1.1 Übertragbarkeit der Anteile, Ausscheiden

Gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages kann jeder Kommanditist bzw. Treugeber seine Kommanditbeteiligung im Wege der Abtretung mit Wirkung auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderjahres übertragen, sofern sein Rechtsnachfolger vollumfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt. Für eine Übertragung ist die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin erforderlich, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Bei den angebotenen Geschäftsanteilen handelt es sich darüber hinaus um nur eingeschränkt veräußerbare Beteiligungen. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene Fonds sind nicht mit anderen Märkten, wie z.B. dem Aktienmarkt, vergleichbar. Hierdurch und durch das Zustimmungserfordernis der geschäftsführenden Kommanditistin im Falle einer Übertragung sowie die Beschränkung des Übertra-

gungszeitpunktes auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals ist die freie Handelbarkeit der Beteiligung eingeschränkt. Ein möglicher Verkaufspreis orientiert sich am Markt. Die Anteile an der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es ist jedoch möglich, dass ein Handel von Anteilen über einen Zweitmarkt stattfinden wird. Der Anteilswert kann in diesem Fall vom Zweitmarktpreis abweichen.

Beim Ableben eines Gesellschafters geht die Beteiligung gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages 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.

#### 4.1.2 Beendigung der Beteiligung

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, einen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen, wenn dieser trotz Mahnung unter Setzung einer Nachfrist und Ausschlussandrohung seine Kommanditeinlage nicht oder nicht vollständig leistet. Darüber hinaus scheidet ein Gesellschafter aus, wenn er das Gesellschaftsverhältnis wirksam kündigt, gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages ausgeschlossen wird, oder über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist. Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Die Abfindung des ausgeschiedenen Gesellschafters bestimmt sich nach § 22 des Gesellschaftsvertrages und entspricht bei einem Ausscheiden aufgrund einer Kündigung nach § 21 Ziffer 2 Buchstabe a) 100 % und in allen anderen Fällen des Ausscheidens 80 % der Summe der sich auf Grundlage der Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Kapitalkonten des ausgeschiedenen Gesellschafters. Ergibt sich ein negativer Saldo, begründet dieser Betrag keine Forderung der Gesellschaft. Die gesetzliche Haftung gegenüber Dritten im Fall der Rückgewähr von Einlagen bleibt hiervon unberührt.

#### 4.1.3 Auflösung der Gesellschaft

Die Dauer der Gesellschaft endet entsprechend § 19 des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich mit Ablauf des 30.09.2019. Die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der KVG nach Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt, die Laufzeit der Gesellschaft in einem oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu maximal eineinhalb Jahre zu verlängern.

Über ihre Auflösung beschließt die Gesellschafterversammlung

im Übrigen mit dreiviertel Mehrheit der abgegebenen, stimmberechtigten Stimmen (§ 9 des Gesellschaftsvertrages). Wird die Gesellschaft aufgelöst, so ist die geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages Liquidatorin. Sie erstellt in diesem Fall einen Abwicklungsbericht nach § 158 KAGB. 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. Die Beendigung der Gesellschaft im Wege der Liquidation tritt auch ein, wenn die Stille Beteiligung gekündigt worden ist, die Stille Beteiligung vollständig an den Stillen Gesellschafter zurückgezahlt worden ist, oder die Einlagen der Kommanditisten vollständig zurückgezahlt worden sind. Die gemäß Anlagebedingungen vereinbarten laufenden Vergütungen gelten bis zum Abschluss der Liquidation.

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.

## **4.2 AUSGABE, RÜCKGABE UND UMTAUSCH VON ANTEILEN**

### **4.2.1 Ausgabe von Anteilen**

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mittels Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Annahme des Beitritts durch die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH. Eine Rückgabe oder ein Umtausch von Anteilen ist nicht möglich.

Das geplante Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt 75.000.000 EUR zzgl. Agio. Eine Erhöhung auf bis zu insgesamt 200.000.000 EUR zzgl. Agio ist zulässig. Die Zeichnungsfrist beginnt, nachdem die BaFin der KVG mitgeteilt hat, dass diese mit dem Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft beginnen kann. Die Zeichnungsfrist läuft bis einschließlich dem 30.09.2016 (Schließungstermin). Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Zeichnungsfrist und damit den Schließungstermin bis zum 31.03.2017 zu verlängern. In diesem Fall verlängert sich jedoch nicht die Phase des Frühzeichnerbonus. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ferner berechtigt, die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen.

### **4.2.2 Ausgabe- und Rückgabepreis**

Der Ausgabepreis entspricht der Zeichnungssumme zzgl. Agio. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 EUR und soll durch 500 ohne Rest teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag (Agio) beträgt 3 % der Zeichnungssumme. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Das Agio stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft (Eigenkapitalvermittlung) dar. Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich.

Die Zeichnungssumme zzgl. Agio ist nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin innerhalb von 14 Tagen auf folgendes Sonderkonto der Gesellschaft zu zahlen:

Kontoinhaber:	ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Kontonummer:	1238 194 920
BLZ:	20050550
Institut:	Hamburger Sparkasse
IBAN:	DE66 2005 0550 1238 194 920
BIC:	HASPDEHHXXX

Das Angebot von in diesem Prospekt beschriebenen Kommanditanteilen ist ausschließlich in Deutschland zulässig.

## 5. Kapitalverwaltungsgesellschaft

### 5.1 ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DSC Deutsche SachCapital GmbH („Deutsche SachCapital“). Die Deutsche SachCapital wurde 2007 als 100 %ige Tochtergesellschaft der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG gegründet und verantwortete zunächst (unter der Firmierung MPC Capital Concepts GmbH) die Investmentprodukte innerhalb der MPC Capital-Gruppe. Im Jahr 2013 hat die Deutsche SachCapital einen geschlossenen AIF für professionelle und semi-professionelle Anleger konzipiert, emittiert und in die kollektive Vermögenverwaltung übernommen.

2014 erhielt die Deutsche SachCapital die Erlaubnis zum Betrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen dieses Investmentvermögens mit folgenden Aufgaben beauftragt:

- Portfolioverwaltung
- Risikomanagement
- interne Bewertung
- administrative Tätigkeiten (z.B. die Führung von Aufzeichnungen)

Im Rahmen ihrer Tätigkeiten kann die Deutsche SachCapital nur die Einsichtnahme- und Einflussmöglichkeiten hinsichtlich des Vermögensgegenstandes der Stillen Beteiligung nutzen, die der Vertrag über die Stille Beteiligung zwischen der Fondsgesellschaft und der OPD 4 bietet. Eine weitergehende Durchschau auf die Handlungen der OPD 4 und die Projektentwicklungsgesellschaften erfolgt nicht. Weitergehende Vereinbarungen zwischen OPD 4 und Fondsgesellschaft bzw. der Deutsche SachCapital sind nicht getroffen.

Weitere Angaben sind in dem Kapitel 11.2.1 zu finden.

#### 5.1.1 Die Geschäftsführung der Deutsche SachCapital

*Johannes Glasl, Geschäftsführer Portfolioverwaltung & Anlegerverwaltung (bis 31.03.2015)*

Johannes Glasl ist seit 2010 als Generalbevollmächtigter und seit 2013 als Geschäftsführer bei der Deutsche SachCapital tätig. Er verfügt über mehrjährige Erfahrung als Geschäftsführer einer assetklassenübergreifenden Fondsmanagementgesellschaft, die ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 10 Mrd. EUR betreut. Zuvor war er in verschiedenen Positionen in der Versicherungswirtschaft tätig, u.a. in der Entwicklung und Umsetzung internationaler Versicherungsprodukte.

*Ulf Holländer, Geschäftsführer Risikomanagement & Compliance*

Ulf Holländer ist seit Juli 2000 Vorstand der MPC Capital AG für Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Risikomanagement,

Recht und Steuern. Seit 2009 ist er darüber hinaus Geschäftsführer der Deutsche SachCapital, die zur MPC Capital-Gruppe gehört. Zuvor war er in leitenden Positionen bei der Reederei Hamburg-Süd und deren Tochtergesellschaften in Australien und den USA tätig.

*Klaus Werner Kubica, Geschäftsführer Portfolioverwaltung & Schienenfahrzeuge*

Klaus Kubica ist seit 1983 in der Ferrostaal Gruppe in Essen und dort vornehmlich im Eisenbahngeschäft tätig. Als Commercial Project Manager betreute und leitete er zahlreiche nationale und internationale Eisenbahn-Projekte und verantwortet seit 2009 als „Head of Railway“ den Eisenbahnbereich der Ferrostaal. Im Jahr 2011 leitete er die Neuausrichtung und Weiterentwicklung des Eisenbahngeschäftes der Ferrostaal GmbH ein und begleitete den Betriebsübergang der Ferrostaal GmbH in die Ferrostaal Equipment Solutions GmbH. Im August 2013 übernahm er die Leitung der Abteilung MR Railway bei der Ferrostaal Equipment Solutions GmbH. Herr Kubica ist seit Juli 2014 Geschäftsführer der Deutsche SachCapital.

*Christian Sternberg, Geschäftsführer Portfolioverwaltung & Anlegerverwaltung (ab 01.04.2015)*

Christian Sternberg ist seit Mitte 2013 bei der DSC Deutsche SachCapital tätig, zunächst als Prokurist und ab April 2015 als Geschäftsführer. Er verfügt über eine mehrjährige Erfahrung als Geschäftsführer einer assetklassenübergreifenden Fondsmanagementgesellschaft, die ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 10 Mrd. EUR betreut. Ebenso war Christian Sternberg mehrere Jahre als Geschäftsführer für eine Gesellschaft tätig, die Kapitalanlageprodukte, schwerpunktmäßig in den Assetklassen Immobilien und Erneuerbare Energien, konzipiert und strukturiert hat.

#### 5.1.2 Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt per 31.12.2014 über ein Grundkapital in Höhe von 800.000 EUR und eine Kapitalrücklage in Höhe von 830.000 EUR. Das Kapital ist vollständig eingezahlt. Um potentielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer Geschäftstätigkeit abzudecken, verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über eine geeignete Versicherung.

### 5.2 ANGABE DER WEITEREN INVESTMENTVERMÖGEN, DIE VON DER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN

Aktuelle Angaben zu den weiteren Investmentvermögen finden sich auf der Internetpräsenz [www.deutsche-sachcapital.de](http://www.deutsche-sachcapital.de) unter der Rubrik „Produkte“.

### 5.3 ANGABEN ZU DEN AUSLAGERUNGSVERHÄLTNISSEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat folgende auf die Fondsgesellschaft bezogene Leistungen ausgelagert:

- Anlegerverwaltung: HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Am Sandtorkai 48, 20457 Hamburg
- Fondsbuchhaltung: ISARIA Wohnbau AG, Leopoldstraße 8, 80802 München

Detaillierte Angaben zu den auf die Fondsgesellschaft bezogenen Auslagerungspartnern und den entsprechenden Verträgen sind in dem Kapitel 11 zu finden.

Weiterhin hat die Verwaltungsgesellschaft folgende Auslagerungen administrativer Tätigkeiten vorgenommen:

- Personalwesen und Buchhaltung: MPC Capital AG, AG Hamburg, HRB 72691, Palmaille 67, 22767 Hamburg, Vorstand: Dr. Axel Schroeder, Ulf Holländer, Dr. Roman Rocke
- IT Service: MPC Ferrostaal IT Services GmbH, AG Hamburg, HRB 73271, Palmaille 71, 22767 Hamburg, Geschäftsführung: John-Asmus Burmester, Hilko Heuer, Bernard Trier
- Vertriebsorganisation (nicht mit dem Vertrieb dieses Fonds beauftragt): MPC Capital Investments GmbH, AG Hamburg, HRB 56692, Palmaille 67, 22767 Hamburg, Geschäftsführung: Jörn Klepper, Stephan Langkewel
- Interne Revision: Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 1, 20459 Hamburg
- Datenschutz: Rechtsanwalt Frank Henkel, Wandsbeker Zollstraße 5, 22041 Hamburg

Aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft ergeben sich aufgrund der Auslagerungsverhältnisse keine gesonderten Interessenkonflikte.

### 5.4 LEISTUNGSNACHWEISE ÜBER DURCHGEFÜHRTE KAPITALANLAGEN, DARSTELLUNG DER ERFAHRUNGEN

Die Deutsche SachCapital hat ihren ersten AIF im Jahr 2013 emittiert und in die kollektive Vermögensverwaltung übernommen sowie weitere AIF in 2014. Insofern liegen noch keine Leistungsnachweise für durchgeführte Kapitalanlagen vor.

### 5.5 INTERESSENKONFLIKTE

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ausschließlich den Interessen der Anleger verpflichtet. Sofern ein Interessenkonflikt identifiziert wurde, müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden, um den Interessenkonflikt zu vermeiden. Sofern nach vernünftigem Ermessen nicht gewährleistet werden kann, dass

das Risiko der Schädigung der Interessen des AIFs oder seiner Anleger ausgeschlossen ist, trifft die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft die notwendigen Maßnahmen und Entscheidungen, um zu gewährleisten, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft stets im besten Interesse des AIFs und seiner Anleger handelt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat umfassende Maßnahmen zur Identifikation, Vermeidung und Steuerung von Interessenkonflikten implementiert und verfügt über eine Richtlinie über den Umgang mit Interessenkonflikten. Interessierte Anleger haben die Gelegenheit, die Kurzfassung der Richtlinie im Internet unter [www.deutsche-sachcapital.de](http://www.deutsche-sachcapital.de) unter der Rubrik „Rechtliche Hinweise“ abzurufen.

In Bezug auf das vorliegende Investmentvermögen sind im Hinblick auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine wesentlichen Interessenkonflikte gegeben.

## 6. Verwahrstelle

### 6.1 FIRMA, RECHTSFORM UND SITZ

Die Deutsche SachCapital hat die CACEIS Bank Deutschland GmbH („Caceis“) mit Sitz in 80939 München, Lilienthalallee 34-36 als Verwahrstelle für die ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG bestellt.

Geschäftsanschrift:	80939 München, Lilienthalallee 34-36
Handelsregister:	München HRB 119107
Tag der ersten Eintragung:	12.01.1998
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	5.113.000 EUR
Gesellschafter:	CACEIS S. A., Paris (Frankreich)
Aufsichtsrat:	Jean-Pierre Michalowski, Joseph Saliba, Sylvia Seignette, Verena Prodehl, Thomas Gobber
Geschäftsführung:	Bastien Charpentier, Christoph Wetzel, Dr. Holger Sepp, Philippe Durand

### 6.2 HAUPTTÄTIGKEIT DER VERWAHRSTELLE

Die zur Crédit Agricole gehörende Bankengruppe Caceis ist ein Kreditinstitut im Sinne des Kreditwesengesetzes (KWG) und hat die Rechtsform einer GmbH. Sie bietet Asset Servicing für institutionelle Kunden und Geschäftskunden an. In Vertretungen in ganz Europa, Nordamerika und Asien offeriert Caceis ein umfangreiches Angebot von Produkten und Leistungen, wie etwa Depotbank- und Verwahrungsdienstleistungen, Fondsadministration, Verwaltungsdienstleistungen (Middle-Office Services), Clearing von Derivaten, Devisen-Services, Wertpapierleihe, Fondsvertriebsdienstleistungen sowie Emittenten-Services. Mit einem Volumen von 2,3 EUR Billionen verwahrten Vermögenswerten (Assets under Custody) und 1,3 EUR Billionen verwalteten Vermögenswerten (Assets under Administration) ist Caceis einer der Weltmarktführer im Bereich Asset Servicing, die größte Depotbank sowie der führende Fondsadministrator in Europa (Stand: 31.12.2013).

Die CACEIS Bank Deutschland GmbH erbringt für die Fondsgesellschaft sämtliche ihr gemäß KAGB oder der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 obliegende Aufgaben, insbesondere die laufende Überwachung sowie die Verwahrung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände – unter der auflösenden Bedingung, dass die BaFin der Verwahrstelle die Genehmigung versagt. Zu Beginn ihrer Tätigkeit wird die Verwahrstelle zunächst die Risiken im Zusammenhang mit Art, Umfang und Komplexität der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft bewerten. Im Rahmen der Verwahrung wird die Verwahrstelle das Eigentum

der Fondsgesellschaft an ihren Vermögensgegenständen prüfen und ein entsprechendes Bestandsverzeichnis führen. Im Rahmen der Kontrollfunktion wird die Verwahrstelle insbesondere den Ein- und Austritt von Anlegern, die Ermittlung des Anteilswertes einschließlich der Bestellung eines Bewerbers, die Jahresergebnisse und die Ergebnisverteilung sowie die Auszahlungen an die Anleger kontrollieren.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bedarf für bestimmte Geschäfte der Zustimmung der Verwahrstelle. Hierzu zählen insbesondere Verfügungen über bzw. Belastungen von Vermögenswerten der Fondsgesellschaft. Der Verwahrstellenvertrag mit Caceis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind dabei berechtigt, den Verwahrstellenvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt. Im Rahmen ihrer Tätigkeiten kann die Verwahrstelle die Einsichtsnahme- und Einflussmöglichkeiten nutzen, die der Vertrag über die Stille Beteiligung zwischen der Fondsgesellschaft und der OPD 4 bietet. Weitergehende Vereinbarungen zwischen OPD 4 und Fondsgesellschaft bzw. der Verwahrstelle sind nicht getroffen.

### 6.3 UNTERVERWAHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keine Vereinbarung mit einem Unterverwahrer getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gem. § 88 Abs. 4 oder Abs. 5 KAGB freizustellen.

### 6.4 HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. **Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einem Unterverwahrer, wenn die Voraussetzungen des § 88 Absätze 4 oder 5 KAGB erfüllt sind.** Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle nach den Vorgaben des KAGB gegenüber dem Fonds und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

## 7. Treuhänderin

### 7.1 FIRMA, RECHTSFORM UND SITZ

Treuhänderin ist die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH. Die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH übernimmt und verwaltet die Kommanditbeteiligungen an der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG treuhänderisch für die Anleger und nimmt während der gesamten Fondslaufzeit die Interessen der Anleger wahr. Zum 01.01.2015 betreut die Treuhänderin rd. 45.000 Anleger mit einem Kapital von insgesamt rd. 1 Mrd. EUR für unterschiedliche Emissionshäuser.

Sitz:	20457 Hamburg, Am Sandtorkai 48
Handelsregister:	Hamburg HRB 99317
Tag der ersten Eintragung:	24.11.2006
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	HIT Hanseatische Investoren Treuhand GmbH, Hamburg
Geschäftsführung:	Dr. Dirk Baldeweg, Hamburg

### 7.2 HAUPTTÄTIGKEIT DER TREUHÄNDERIN

Typische Dienstleistungen der HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH auf der Grundlage des Treuhandvertrages (Anlage III) und des Auslagerungsvertrages mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin regeln, sind:

- der treuhänderische Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern übernommenen Beteiligungen an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Treugeber
- Vermittlung des wirtschaftlichen Eigentums an der Gesellschaft zugunsten der Anleger
- Vermittlung der Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages
- Ausübung der Stimmrechte der Anleger gemäß den erteilten Weisungen
- Übertragung der Beteiligung auf den Anleger auf dessen Verlangen
- Bearbeitung und Annahme von Beitrittserklärungen
- Überprüfung der Identifikationsunterlagen des Anlegers und des wirtschaftlich Berechtigten im Rahmen der Geldwäscheprüfung
- Bearbeitung der Stornierungen im Fall des Widerrufs
- Elektronische Speicherung der Zeichnungsdokumente und deren digitale Ablage
- Führung eines Anlegerregisters und dessen Übermittlung an die KVG
- Koordination der Auszahlungen an die Anleger
- Organisation von Gesellschafterversammlungen
- laufende Berichterstattung mit übersichtlichen Geschäftsbe-

richten über die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligungen sowie das Führen der Treuhandkonten

- Übertragung von Fondsanteilen, z.B. im Erbfall, bei Schenkungen oder bei Verkäufen sowie die Bearbeitung von Handelsregisterangelegenheiten
- Ermittlung der Gewinnvorabansprüche der Anleger unter Berücksichtigung ihrer individuellen Abgeltungssteuer-Einbehalte

Die Anlegerverwaltung wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die Treuhänderin ausgelagert.

Weitere Informationen zur Treuhänderin finden Sie im Internet unter [www.hit-treuhand.de](http://www.hit-treuhand.de).

## 8. Investmentvermögen

### 8.1 ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, das Anlageziel durch die Verfolgung der Anlagepolitik zu verwirklichen. Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist das Einwerben von Beteiligungskapital, um damit als einzig zulässigen Vermögensgegenstand, im Sinne des § 1 Ziffer 1 der Anlagebedingungen, eine Stille Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH („OPD 4“) zu erwerben. Die Einlage im Rahmen der Stillen Beteiligung soll sukzessive aus den eingezahlten Anlegergeldern erfolgen. Anlageziel der Fondsgesellschaft ist, Einnahmeüberschüsse in Form einer gewinnabhängigen Verzinsung aus der Stillen Beteiligung von bis zu 7 % p.a an der OPD 4 zu erzielen.

Unternehmensgegenstand der OPD 4 ist die Beteiligung an Projektentwicklungsgesellschaften und anderen Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind (insbesondere durch die Bereitstellung von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes stehen die konkreten Projektentwicklungen, an denen die Fondsgesellschaft mittelbar über ihre Stille Beteiligung an der OPD 4 partizipieren soll, noch nicht fest. Durch die Art der Vermögensgegenstände weist die Fondsgesellschaft im Rahmen der Umsetzung ihrer Anlagestrategie keine erhöhte Volatilität auf.

### 8.2 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind,
2. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Dabei gelten folgende Anlagegrenzen:

Die Unternehmen im Sinne des § 2 Ziffer 1 Satz 3 der Anlagebedingungen, an denen sich die OPD 4 beteiligt, entwickeln oder wirken mit an der Entwicklung von Immobilien nach folgenden Kriterien:

- a. Immobilienentwicklungen konzentrieren sich auf Wohnimmobilien und verteilen sich auf Neubau- und Revitalisierungsprojekte. Mindestens 80 % der Investitionen erfolgen in Wohnimmobilienprojekte.
- b. Die Projektentwicklungen dürfen nur in den sieben nachfolgend definierten Metropolregionen erfolgen: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- c. Für alle Projektentwicklungen liegt vor der Investition eine

Ankaufsbewertung vor.

- d. Die Projektentwicklungen erfolgen mit dem Ziel einer Veräußerung. Eine Vermietung der Immobilien bis zur Veräußerung ist jedoch zulässig.

Die Unternehmen im Sinne des § 2 Ziffer 1 Satz 3 der Anlagebedingungen, an der sich die OPD 4 beteiligt, erfüllen zudem folgende Voraussetzungen:

- a. Die Unternehmen haben ihren Sitz in Deutschland.
- b. Die Unternehmen weisen eine Bilanzsumme von bis zu 300.000.000 EUR auf.

Die OPD 4 muss mindestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebes risikogemischt an mindestens drei Beteiligungen im Sinne des § 2 Ziffer 2 der Anlagebedingungen investiert sein. Mindestens 7,5 % der Bilanzsumme der OPD 4 besteht aus Beteiligungen im Sinne des § 2 Ziffer 2 der Anlagebedingungen, wobei die Beteiligung am jeweiligen Unternehmen mindestens 1 % dessen Kapital beträgt. Maximal 50 % der Bilanzsumme der OPD 4 werden investiert in eine Beteiligung an einem Unternehmen im Sinne des § 2 Ziffer 2 der Anlagebedingungen.

Nach Ablauf von drei Jahren nach Beginn des Vertriebs können bis zu 20 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben gehalten werden.

Details zum Vertrag über die Stille Beteiligung der Fondsgesellschaft an der OPD 4 finden sich in Kapitel 11.2.7.

### 8.3 ÄNDERUNG DER ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft (Änderung der Anlagebedingungen), ist nur durch Gesellschafterbeschluss mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich, sofern diese Änderung der Anlagebedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf ferner der Genehmigung durch die BaFin. Die KVG veröffentlicht eine Änderung der Anlagebedingungen sowie den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite ([www.deutsche-sachcapital.de](http://www.deutsche-sachcapital.de)). Die Änderung tritt frühestens einen Tag nach Veröffentlichung der Änderung im Bundesanzeiger in Kraft.

### 8.4 BESCHREIBUNG DES MITTELBAREN ZIELMARKTES

Die ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlosse-

ne InvKG hält eine Stille Beteiligung an der OPD 4, die wiederum über zwischengeschaltete Projektgesellschaften sowohl als Anteilsinhaber als auch über die Bereitstellung von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen in Projektentwicklungen in Deutschland investiert. Ziel ist es, an den Erlösen aus einem diversifizierten Portfolio von Immobilienprojektentwicklungen mittelbar zu partizipieren.

Im Folgenden ist daher der maßgeblich relevante Markt und dessen Entwicklung im Überblick beschrieben.

#### **8.4.1 Der deutsche Wohnungsmarkt**

Im gesamten Bundesgebiet ist eine Tendenz zur Urbanisierung zu beobachten. Immer mehr vor allem junge Menschen ziehen vom Land in die Städte, weil sie dort bessere Arbeits- oder Ausbildungsbedingungen vorfinden. Dieser Urbanisierungstrend wird Prognosen zufolge weiter zunehmen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) hat hierfür 14 deutsche Großstädte mit Einwohnerzahlen von jeweils mindestens einer halben Million Einwohnern untersucht. Danach werden bis 2030 in diesen Städten 19 % aller Bundesbürger leben, bisher sind es nur 16 %. In den Metropolregionen Berlin, München, Hamburg, Stuttgart, Frankfurt und Köln-Bonn-Düsseldorf steigen die Einwohnerzahlen bis 2030 um insgesamt mehr als zwei Millionen (Prognose - Quelle: „Zurück in die Stadt“, IW Köln, 2014, [www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)).

Somit wird die Wohnraumnachfrage in den großen deutschen Metropolen mit hoher Lebensqualität und guten Arbeitsplatzangeboten weiter steigen. Verstärkt wird diese Nachfrage zusätzlich durch veränderte Haushaltsstrukturen: Immer mehr Menschen leben alleine. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird der Anteil der Single-Haushalte an allen Haushalten auf 43,4 % im Jahr 2030 steigen (2011 40,4 %). In Städten wie München oder Hamburg beträgt der Anteil an Single-Haushalten schon jetzt über 50 % (Quellen: Statistisches Bundesamt aus [www.bpb.de](http://www.bpb.de), 24.10.2012; bulwiengesa AG, 2015).

Obwohl die Bautätigkeit vor allem in Deutschlands Großstädten in jüngster Vergangenheit angezogen ist, reicht die Zahl der neu errichteten Wohnungen i.d.R. nicht aus, um die hohe Nachfrage zu bedienen. Um der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden, müssen einer Studie des IW Köln zufolge beispielsweise in München jährlich rd. 11.500, in Hamburg ca. 9.100 und in Köln 4.100 neue Wohnungen gebaut werden (Quelle: IW Köln, 2014: Wohnungsnot in der Stadt, iw-dienst Nr. 30, S. 8).

Vergleicht man die Bedarfe mit den fertiggestellten Wohneinheiten erklärt sich das vergleichsweise hohe Preisniveau in den Städten. Obwohl im Jahr 2013 im Vergleich zu 2012 in Deutschland

7,2 % mehr Wohnungen fertiggestellt wurden, erreichten diese in den Großstädten nicht das Bedarfsniveau (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 237 vom 01.07.2014). So betrug in Hamburg die Bautätigkeit rd. 6.400 Wohneinheiten – unter Zugrundelegung des genannten Bedarfs entspricht dies einer Bedarfslücke von rd. 2.700 Wohneinheiten. In München fehlen sogar rd. 3.800 Wohnungen, obwohl ca. 7.700 errichtet wurden. In allen anderen Großstädten in Deutschland hinkt die Bautätigkeit ebenfalls hinter den prognostizierten Bedarfen hinterher (Quelle: IW Köln, 2014: Wohnungsnot in der Stadt, iw-dienst Nr. 30, S. 8).

#### **8.4.2 ISARIA Wohnbau AG**

Die Investitionen der One Group konzentrieren sich im Wesentlichen auf Projektentwicklungen der ISARIA Wohnbau AG. Das Unternehmen gehört zu den drei größten Wohnimmobilienentwicklern Münchens. Seit 20 Jahren plant und baut die ISARIA Wohnbau AG Wohnungen, Wohnanlagen und Häuser in und um München und wird in Zukunft auch in Hamburg aktiv sein. Das Geschäftsmodell der ISARIA Wohnbau AG ist darauf angelegt, die errichteten Wohnungen und Häuser vollständig zu veräußern. Eine Vermietung bzw. ein Halten im Bestand der Wohnungen und Häuser wird nicht angestrebt.

Die ISARIA Wohnbau AG kann mit mehr als 2.500 realisierten Wohneinheiten einen langjährigen Track-Record vorweisen (Stand per Ende 2014). Die Investmentpipeline für zukünftige Wohnungsbauprojekte in München als auch in Hamburg umfasst ein Volumen von rd. 1 Mrd. EUR über die kommenden fünf Jahre. Dies entspricht mehreren Jahresumsätzen des Unternehmens.

Die ISARIA Wohnbau AG konzentriert sich auf die Geschäftsbereiche Neubau von Wohnimmobilien und Revitalisierung von Bestandsgebäuden. Dabei werden u.a. neue Wohnstandorte mit teilweise mehr als 500 Wohneinheiten errichtet. Beispielsweise werden im Rahmen der Quartiersentwicklung „nido“ in Karlsfeld am Stadtrand von München auf einer Fläche von ca. 154.000 m<sup>2</sup> in 12 Bauabschnitten 544 Häuser und Wohnungen neu errichtet. Es handelt sich um das Areal eines ehemaligen Umspannwerks, das in eine familienfreundliche Wohnanlage umgewandelt wurde. Bis 2014 sind rd. 200 Wohneinheiten entstanden. Das Projekt „nido“ soll plangemäß bis Ende 2016 fertiggestellt sein. Von den für 2015 geplanten Fertigstellungen sind bereits gut 80 % verkauft. Nach vollständiger Fertigstellung der letzten Einheiten in 2016 wird der ISARIA Wohnbau Konzern mit dem gesamten Projekt einen Umsatz von rd. 250 Mio. EUR erwirtschaftet haben. „nido“ ist damit das größte und zugleich wichtigste Projekt für die ISARIA Wohnbau AG.

Im Rahmen der Revitalisierung werden Bürogebäude durch Um-

bau zu Wohn-Apartments. So wurden in den letzten drei Jahren über 350 Wohneinheiten in davor leerstehenden Bürogebäuden geschaffen. So sind im Rahmen der Revitalisierung eines Bürogebäudes in der Vogelweidestraße 5 in München 167 teilmöblierte Apartments entstanden. Im Projekt „Schillerstraße“ ebenfalls in München wurden 203 Apartments geschaffen. Das nächste Projekt in der Elsenheimer Straße in München sieht die Umwandlung und Aufstockung eines bestehenden repräsentativen Bürogebäudes auf einem ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück vor. Das ursprüngliche Gebäude, das mittlerweile weitgehend leer steht, wurde 1989 von einer Tochter der Bayerischen Landesbank als fünfstöckiges Bauwerk mit einer zweistöckigen Tiefgarage mit 185 Stellplätzen errichtet. Nach der Revitalisierung sollen ca. 300 Wohnungen entstehen. Weitere Informationen zur ISARIA Wohnbau AG und weitere Referenzen finden sich auf der Internetpräsenz ([www.isaria.ag](http://www.isaria.ag)). Die ISARIA Wohnbau AG ist am Prime Standard der Frankfurter Börse gelistet. Unter der Rubrik „Investor Relations“ können u.a. auch die aktuellen Quartalsberichte sowie die veröffentlichten Geschäftsberichte der ISARIA Wohnbau AG eingesehen werden.

#### 8.5 LEVERAGE, BELASTUNGEN, DERIVATE

Die Finanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft erfolgt planmäßig durch Eigenkapital. Bei der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG handelt es sich um ein geschlossenes Investmentvermögen, für das plangemäß kein Leverage eingesetzt wird. Nach den Anlagebedingungen sind Kredite jedoch bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

**Hinweis für den Fall einer Fremdfinanzierung der Fondsgesellschaft: Die Fondsgesellschaft kann während der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs in größerem Umfang als bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände Kredite aufnehmen und Vermögensgegenstände belasten.**

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Fondsgesellschaft nicht beabsichtigt ist, sind Angaben zur Handhabung, Art und Umfang sowie Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen und den sich daraus ergebenden Risiken nicht möglich.

Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft sieht keinen Einsatz von Derivaten vor.

#### 8.6 ANGABEN ZUM LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der fondsbezogenen Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert und vierteljährlich verabschiedet.

Die Laufzeit der Kapitalanlage ist im Gesellschaftsvertrag festgelegt. Vorzeitige Rücknahmerechte, Rückgaberechte oder ordentliche Kündigungsrechte bestehen nicht. Anlegern steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

#### 8.7 ANGABEN ZUM RISIKOMANAGEMENT

Ein zentrales Element des Risikomanagements für die Fondsgesellschaft ist die Liquiditätsplanung, da Risiken resultierend aus den Vermögensgegenständen eine direkte Auswirkung auf die Liquiditätsplanung haben können.

Die systematische Auseinandersetzung mit den Risiken der Fondsgesellschaft führt somit zu einer ständigen Überprüfung und Anpassung der Liquiditätsplanung, während die Liquiditätsplanung selbst Basis für das Management bestimmter Risiken ist.

Faktoren, die bei der Liquiditätsplanung einbezogen werden, sind beispielsweise die geplanten Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft, mögliche Zahlungsausfälle, Investitionen und Desinvestitionen. Die KVG hat für wesentliche Kennziffern Limits festgelegt, bei deren Überschreiten risikoreduzierende Maßnahmen ergriffen werden. Die ermittelten Auswirkungen der Risiken auf die Liquiditätsplanung werden regelmäßig auf Aktualität geprüft und angepasst. Auf dieser Basis findet die Darstellung eines Base-Case Szenarios sowie weiterer Szenarien statt. Neben Risiken, die eine direkte Auswirkung auf den Liquiditätsplan haben, gibt es Risiken, deren Wirkung auf den Liquiditätsplan nicht unmittelbar definier- und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend operationelle Risiken wie der Ausfall administrativer Partner. Indirekte Risiken werden nicht in der Liquiditätsplanung abgebildet, sondern mit Hilfe eines grafischen Systems visualisiert und limitiert. Zusätzlich werden regelmäßig Stresstests durchgeführt, welche atypische Verläufe in der Liquidität abbilden und so die Bewertung der Liquiditätsrisiken ermöglichen.

**Hinweis: Der am Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft bei der KVG abfragen. Diese wird dem interessierten Anleger die Informationen auf Wunsch in schriftlicher Form zur Verfügung stellen.**

## **8.8 REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN DES AIF**

### **8.8.1 Grundsätzliche Regeln für die Vermögensbewertung**

Im Anschaffungszeitpunkt hat eine Bewertung des Vermögensgegenstandes (hier der Stillen Beteiligung) durch einen externen Bewerter zu erfolgen; bei einem Wert des Vermögensgegenstandes über 50 Mio. EUR hat die Bewertung durch zwei externe Bewerter zu erfolgen. Außerdem ist mindestens eine jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände jeweils zum 31.12. des Jahres durchzuführen.

Daneben hat eine Bewertung auch dann zu erfolgen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft herabgesetzt oder erhöht wird. Diese laufende Bewertung erfolgt regelmäßig durch einen internen Bewerter der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der von der Portfolioverwaltung und Vergütungspolitik funktional unabhängig ist. Durch eine funktionale Trennung soll eine Einflussnahme auf die Bewertung verhindert werden. Die Vergütungspolitik der KVG wird im Fall einer internen Bewertung so strukturiert, dass keine Anreize gesetzt werden, die Interessenkonflikte hervorrufen können. Die Vergütung des internen Bewerter wird dabei unabhängig von der Wertentwicklung der bewerteten Fondsgesellschaft sein. Eine externe Bewertung durch einen externen Bewerter, der nicht zugleich der Ankaufsbewerter ist, soll mindestens einmal während der Fondslaufzeit ergänzend durchgeführt werden.

Gegenstand der Bewertung ist die Stille Beteiligung an der OPD 4, in die die Fondsgesellschaft investiert. Die OPD 4 ist ein Unternehmen, das Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen für Immobilienentwicklungsprojekte bereitstellt und daraus Erträge erwirtschaftet. Der Wert der Stillen Beteiligung an der OPD 4 ist nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. Grundlage der Bewertung ist danach der geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft – im vorliegenden Fall der OPD 4 - bzw. die geprüfte Vermögensaufstellung, soweit der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt.

### **8.8.2 Regeln für die Vermögensbewertung beim Erwerb**

In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb der Unternehmensbeteiligung ist als Verkehrswert der Unternehmensbeteiligung der Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten anzusetzen (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, § 32 Abs. 2 Satz 1 KARBV).

### **8.8.3 Regeln für die laufende Vermögensbewertung**

Nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Erwerb ist der Verkehrswert der Unternehmensbeteiligung nach anerkannten Grundsätzen für die Unternehmensbewertung zu ermitteln. Der Wert der Fondsgesellschaft ergibt sich nach § 271 Abs. 1 KAGB gemäß den §§ 168 und 169 KAGB anhand der Verkehrswerte der Vermögensgegenstände abzüglich der Schulden. Die Verkehrswerte sind anhand von gesetzlichen oder marktüblichen Verfahren zu bestimmen. Soweit keine handelbaren Kurse vorliegen, ist der Verkehrswert, der nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, zugrunde zu legen.

### **8.8.4 Besondere Bewertungsverfahren des AIF für die laufende Bewertung**

Zu den anerkannten Bewertungsverfahren von Unternehmensbeteiligungen, die im vorliegenden Fall Anwendung finden können, zählen insbesondere das Ertragswertverfahren oder ein geeignetes Discounted-Cash-Flow-Verfahren, in dem sich der Wert der Beteiligung als Barwert der erwarteten Zahlungen darstellt. Die erwarteten Zahlungseingänge aus der Stillen Beteiligung sind dafür mit einem risikoadäquaten Marktzinssatz zu diskontieren.

Da im vorliegenden Fall eine Partizipation der Fondsgesellschaft an den stillen Reserven sowie einem Geschäfts- und Firmenwert der OPD 4 nicht vorgesehen ist, liegen die erwarteten Zahlungsströme der Fondsgesellschaft aus der Stillen Beteiligung maximal bei der vereinbarten festen Verzinsung des Einlagekontos zzgl. einer Schlusszahlung, die als Gewinnbeteiligung ausgestaltet ist. Der zu berücksichtigende Diskontierungsfaktor wird für die Barwertermittlung wie folgt bestimmt: Aus der Platzierung des Fonds kann abgeleitet werden, dass die erwartete und angebotene Verzinsung einer marktgerechten Rendite zum Platzierungszeitpunkt entspricht. Insoweit lässt sich durch Subtraktion des aktuellen Basiszinssatzes im Zeitpunkt der Platzierung des Fonds von der vereinbarten Verzinsung ein Risikozuschlag ermitteln. Dieser Betrag kann als geeignete Annahme einer Risikoprämie für die zugrundeliegende Investition angesehen werden. Die so ermittelte Risikoprämie wird als Konstante auch über den Zeitraum der Investition im Rahmen der Folgebewertungen berücksichtigt, da allgemein beobachtbare Marktdaten für Risikoprämien im Geschäft mit Mezzaninekapital nicht verfügbar sind, und insofern eine sachgerechte Schätzung erforderlich ist.

Vor dem Hintergrund, dass die Investition in die Stille Beteiligung keine vorzeitige Rückforderungs- bzw. Kündigungsmöglichkeit durch einzelne Anleger vorsieht, wirken sich Wertänderungen der Investition aus Schwankungen des Marktzinsniveaus während der Investitionsphase nicht auf die Rückflüsse an die Anleger am Ende der Investition aus. Daher wird im Rahmen der Barwertermittlung auch der Basiszinssatz im Zeitablauf nicht angepasst bzw. aktualisiert, sondern über die Laufzeit unverändert beibehalten. Damit wird die vereinbarte Verzinsung im Zeitpunkt der Platzierung grundsätzlich als konstanter Diskontierungsfaktor zu den verschiedenen Bewertungszeitpunkten verwendet.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz erfolgt nur, soweit Wertminderungen der Investition auftreten, die nicht unmittelbar aus Veränderungen des Marktzinsniveaus resultieren. Im Rahmen der Bewertung ist zu berücksichtigen, inwieweit die OPD 4 ihre Zahlungsverpflichtungen in Höhe der Zinsen und der Rückzahlung des Nominalbetrags in der Zukunft voraussichtlich erfüllen kann. Nur soweit zum jeweiligen Bewertungsstichtag Anhaltspunkte bestehen, dass die Zahlungsverpflichtungen nicht entsprechend der vereinbarten Höhe und Fristigkeit erfüllt werden können, sind entsprechende Abschläge auf den Wertansatz der Stillen Beteiligung vorzunehmen, die sich aus der Minderung der tatsächlich erwarteten Zahlungseingänge berechnen.

Im Ergebnis ist die Stille Beteiligung mit dem Nominalwert zzgl. aufgelaufener Zinsen zu bewerten, solange keine Anhaltspunkte für einen zukünftigen Zahlungsausfall auf Basis der jeweils aktuellen, vorliegenden Planungsrechnungen der OPD 4 bestehen.

#### **8.9 BISHERIGE WERTENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT**

Da zum Zeitpunkt der Verkaufsprospektaufstellung noch keine Investitionen auf Ebene der OPD 4 getätigt wurden, ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft nicht möglich.

#### **8.10 ANGABE ZUM JÜNGSTEN NETTOINVENTARWERT**

Da zum Zeitpunkt der Verkaufsprospektaufstellung noch keine Investitionen auf Ebene der OPD 4 getätigt wurden, liegt noch kein Nettoinventarwert vor.

#### **8.11 ANGABE ZUR FAIREN BEHANDLUNG DER ANLEGER**

Anleger des vorliegenden Investmentvermögens werden von der KVG stets gleich und fair behandelt. Die Ergebnisverteilung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag und der Höhe der

Beteiligung am Kommanditkapital. Anteile mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen werden für das gegenständliche Investmentvermögen nicht herausgegeben.

#### **8.12 ANGABEN ZU JAHRES- UND HALBJAHRESBERICHT, OFFENLEGUNG UND VERTEILUNG**

Die KVG erstellt für das Investmentvermögen Jahresberichte, welche den Anlegern postalisch oder per E-Mail zugesandt werden. Zudem sind diese Berichte nach deren Erstellung auch im Internet unter [www.deutsche-sachcapital.de](http://www.deutsche-sachcapital.de) einsehbar.

#### **8.13 ABSCHLUSSPRÜFER**

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einschließlich Jahresbericht für das Jahr 2014 ist die Nörenberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Valentinskamp 70, 20355 Hamburg, beauftragt. Mit der Prüfung des Jahresabschlusses einschließlich Jahresbericht für das Jahr 2015 soll ebenfalls die Nörenberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt werden. Dies wird von der geschäftsführenden Kommanditistin in Abstimmung mit der KVG bestimmt. Die Wahl des Abschlussprüfers für die Jahre ab 2016 erfolgt durch die Gesellschafterversammlung.

#### **8.14 ANGABE ZUR OFFENLEGUNG DER INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB**

Die KVG legt den Anlegern regelmäßig im Jahresbericht, in der Vertriebsphase über die wesentlichen Anlegerinformationen folgende Umstände offen:

- den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft,
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und die Gesamthöhe des Leverage der Fondsgesellschaft.

#### **8.15 PRIMEBROKER**

Die Beauftragung eines Primebrokers ist nicht zulässig.

## 9. Wirtschaftliche Grundlagen, Kosten und Erträge

Der Investitions- und Finanzierungsplan unter 9.2 bildet die Situation der Fondsgesellschaft ab, wie sie sich bei Eintritt der im Prospekt zugrunde gelegten Annahmen ergeben würde. Es ist jedoch mit Abweichungen zu rechnen. In den genannten Darstellungen können EDV-bedingte Rundungsdifferenzen auftreten. Die Aufnahme von Darlehen und/oder sonstigen Fremdmitteln ist von der Emittentin weder in Form von Zwischenfinanzierungs- oder Endfinanzierungsmitteln noch in sonstiger Form beabsichtigt.

Die in diesem Kapitel 9 gemachten Angaben verstehen sich inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

### 9.1 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

Die Anlagebedingungen sind als Anlage I im Volltext abgedruckt. Zum Ausgabepreis, dem Ausgabeaufschlag und den Initialkosten regeln die Anlagebedingungen Folgendes:

#### „§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

##### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Pflichteinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Pflichteinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen sollen ohne Rest durch 500 teilbar sein.

##### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag (nachfolgend 3.) und den während der Beitrittsphase auf Ebene der Gesellschaft (nachfolgend 4.) und auf Ebene der One Project Development AIF 4 GmbH (nachfolgend 5.) anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,66 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 12,01 % der gezeichneten Pflichteinlage.

##### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der gezeichneten Pflichteinlage.

##### 4. Initialkosten auf Ebene der Gesellschaft

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 0,51 % der Pflichteinlage belastet (Initialkosten auf Ebene der Gesellschaft). Die Initialkosten sind nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

##### 5. Initialkosten auf Ebene der One Project Development AIF 4 GmbH

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der One Project Development AIF 4 GmbH in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,5 % der Pflichteinlage belastet (Initialkosten auf Ebene der One Project Development AIF 4 GmbH). Die Initialkosten sind nach Einzahlung der Einlage

und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

##### 6. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.“

Darüber hinaus sind keine Vergütungen im Rahmen des Erwerbs und der Veräußerung der Vermögensgegenstände (Transaktionskosten) oder an die Wertentwicklung des Fonds gebundene erfolgsabhängige Gebühren vorgesehen. Es gelten die laufende Vergütungen und Kosten gemäß Anlagebedingungen (12.1 Anlage I).

Im nachfolgenden Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft sind Ausgabeaufschlag und Initialkosten detaillierter als in den Anlagebedingungen dargestellt. Die nachfolgenden Ausführungen geben insbesondere weitere Informationen zu den geschätzten oder vertraglich vereinbarten Kosten und Vergütungen sowie zu den Vertragspartnern, soweit zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vertragliche Vereinbarungen vorlagen.

## 9.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE)

Investitionsplan	in EUR	in % der Gesamtinvestition	in % der Pflichteinlage (exkl. Agio)
<b>1. Investition in die Stille Beteiligung</b>	<b>74.519.500</b>	<b>96,46 %</b>	<b>99,35 %</b>
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>			
<b>2.1 Vergütungen</b>			
2.1.1 Eigenkapitalvermittlung	2.250.120		
2.1.2 Konzeptionsgebühr	196.360		
2.1.3 Kapitalverwaltungsgesellschaft	113.050		
<b>Summe</b>	<b>2.559.530</b>	<b>3,31 %</b>	<b>3,41 %</b>
<b>2.2 Nebenkosten des Investmentvermögens</b>			
2.2.1 Ankaufsbewertung	59.500		
2.2.2 Gründungskosten	11.900		
<b>Summe</b>	<b>71.400</b>	<b>0,09 %</b>	<b>0,10 %</b>
<b>Summe Fondsabhängige Kosten</b>	<b>2.630.930</b>	<b>3,41 %</b>	<b>3,51 %</b>
<b>3. Sonstiges</b>	<b>3.570</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	<b>100.000</b>	<b>0,13 %</b>	<b>0,13 %</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>77.254.000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>103,0 %</b>
<b>Finanzierungsplan</b>	<b>in EUR</b>	<b>in % der Gesamtinvestition</b>	<b>in % der Pflichteinlage (exkl. Agio)</b>
<b>5. Pflichteinlage</b>			
Emissionskapital	75.000.000		
Einlage One Capital Emissionshaus GmbH (Gründungsgesellschafter)	3.000		
Einlage HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH	1.000		
<b>Summe Kommanditeinlagen</b>	<b>75.004.000</b>	<b>97,09 %</b>	<b>100,0 %</b>
<b>6. Agio</b>	<b>2.250.000</b>	<b>2,91 %</b>	<b>3,00 %</b>
<b>7. Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>77.254.000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>103,0 %</b>

## 9.2.1 Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft (Prognose)

Die Investitions- und Finanzierungsplanung stellt die geplante Mittelherkunft und Mittelverwendung gegenüber. Konzeptionsgemäß wird davon ausgegangen, dass die Fondsgesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Die angegebenen Beträge verstehen sich daher als Bruttobeträge inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer.

Die Fondsgesellschaft finanziert ihre Investitionen mit Kommanditkapital (Ziffer 5.) und einem Agio (Ausgabeaufschlag) (Ziffer 6.). Die Kommanditeinlagen der Anleger, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin werden nachfolgend als Pflichteinlage bezeichnet.

Die Fondsgesellschaft beteiligt sich plangemäß in Form einer Stillen Beteiligung an der OPD 4 (vgl. Ziffer 1).

Der Investitions- und Finanzierungsplanung basiert auf einer prognostizierten Einwerbung von Emissionskapital der Fondsgesellschaft in Höhe von 75.000.000 EUR zzgl. Agio. Das tatsächliche

Emissionskapital kann hiervon abweichen (z.B. wenn das Emissionsvolumen in höherem oder geringerem Umfang als prognostiziert platziert wird). Gemäß Gesellschaftsvertrag beträgt das zulässige Emissionsvolumen bis zu 200.000.000 EUR zzgl. Agio.

Auf Basis der prognostizierten Einwerbung des Emissionskapitals werden von der OPD 4 die planmäßigen Mittel aus der Fondsgesellschaft in Höhe von 74.519.500 EUR nach Abzug der fondsabhängigen und der sonstigen Kosten in Höhe von 68.142.000 EUR in Projektgesellschaften investiert. Dies entspricht 90,85 % des prognostizierten Emissionskapitals der Fondsgesellschaft.

Es fallen fondsabhängige Kosten (Ziffer 2.) in Form von Vergütungen (Ziffer 2.1) und Nebenkosten des Investmentvermögens (Ziffer 2.2) an.

- 2.1 Vergütungen: Die Vergütungen sind vertraglich vereinbart.
  - » 2.1.1 Eigenkapitalvermittlung: Für die Vermittlung des zu platzierenden Kommanditkapitals erhält die One Consulting GmbH als Alleinvertriebsbeauftragte von der Fondsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von

3,0 % der Pflichteinlage. Die Vergütung für die von ihr übernommenen Aufgaben entspricht im Wesentlichen der Höhe des zu zahlenden Ausgabeaufschlags (AgiOS) und entsteht neben der Vergütung, die sie zusätzlich von der OPD 4 erhält (s.u.). (Details zum Vertrag unter Kapitel 11.2.6)

- » 2.1.2 Konzeptionsgebühr: Die One Capital Emissionshaus GmbH erhält für die Konzeption und Prospektierung eine Vergütung von der Fondsgesellschaft in Höhe von rd. 0,26 % der Pflichteinlage. (Details zum Vertrag unter Kapitel 11.2.4)
- » 2.1.3 Kapitalverwaltungsgesellschaft: Für ihre Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie für die Kosten der Buchhaltung, Steuerberatung, Jahresabschlusserstellung und -prüfung in 2014 erhält diese von der Fondsgesellschaft eine Vergütung im Rahmen der Platzierungsphase in Höhe von bis zu 113.050 EUR. (Details zum Vertrag unter Kapitel 11.2.1)
- 2.2 Nebenkosten des Investmentvermögens: Die Nebenkosten des Investmentvermögens sind geschätzte Beträge, für die keine vertraglichen Vereinbarungen vorliegen. Sie setzen sich zusammen aus den Kosten der Ankaufsbewertung und den Gründungskosten.

Ferner sind sonstige geschätzte Kosten (Ziffer 3.) und eine geschätzte Liquiditätsreserve ausgewiesen (Ziffer 4.).

#### **9.2.2 Weitere Kosten und Vergütungen auf Ebene der OPD 4 gemäß § 6 Ziffer 5 der Anlagebedingungen**

Über die im Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft dargestellten Initialkosten hinaus werden der OPD 4 weitere Kosten und Vergütungen in Höhe von insgesamt bis zu 8,5 % der Pflichteinlage in Rechnung gestellt:

##### **Weitere Eigenkapitalvermittlungsgebühren**

Für die Vermittlung des zu platzierenden Kapitals erhält die One Consulting GmbH als Alleinvertriebsbeauftragte von der OPD 4 eine Vergütung in Höhe von 5,536 % der Einlage der Fondsgesellschaft als Stiller Gesellschaft der OPD 4. Dies entspricht 5,50 % der Pflichteinlagen der Anleger. Die Vergütung entsteht neben der von der Fondsgesellschaft zu zahlenden Eigenkapitalvermittlungsgebühr (s.o.). (Details zum Vertrag unter Kapitel 11.2.6)

##### **Verwaltungsgebühr („Administrations Fee“)**

Für die internen Administrationstätigkeiten erhält die One Group GmbH von der OPD 4 eine Vergütung in Höhe von 3,02 % der Einlage der Fondsgesellschaft als Stiller Gesellschaft der OPD 4. Dies entspricht 3,0 % der Pflichteinlagen der Anleger. (Details zum Vertrag unter Kapitel 11.2.9)

### **9.3 GESAMTMITTLRÜCKFLUSS**

Der Gesamtmittelrückfluss des vorliegenden Beteiligungsangebotes je Anleger ist abhängig von dem Zeitpunkt ab dem dieser die vorliegenden Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt hat. Diese sind immer die vollständige Einzahlung (Gutschrift) der Pflichteinlage und des Agios sowie die wirksame und unwiderrufliche Annahme der Beitrittserklärung (vgl. Verzinsung seines Kapitalkontos I gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages).

Der geplante Gesamtmittelrückfluss des vorliegenden Beteiligungsangebotes vor Steuern beläuft sich insgesamt gemäß dargestelltem Investitions- und Finanzierungsplan und getroffenen Annahmen sowie bereits geschlossenen Verträgen auf 122,2 % der Pflichteinlage vor Steuern und basiert auf der Annahme eines linearen Platzierungsverlauf über 18 Monate beginnend ab dem 01.04.2015. Die Kapitalertragssteuern auf die laufenden Einnahmen und die Schlusszahlung zum Ende der Laufzeit aus der Stillen Beteiligung werden von der OPD 4 einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Diese Steuern gehen der Fondsgesellschaft und somit den Anleger nicht liquiditätswirksam zu, sind als Entnahmen der Gesellschafter (Anleger) jedoch Teil des Gesamtmittelrückflusses.

Der Gesamtmittelrückfluss je individuellem Anleger kann davon abweichend sein. Dieser ist neben den tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklungen des Beteiligungsangebotes auch vom individuellen Beitritts- und Annahmezeitpunkt sowie den weiteren Voraussetzungen gemäß Gesellschaftsvertrag abhängig. So beträgt beispielsweise der geplante Gesamtmittelrückfluss des vorliegenden Beteiligungsangebotes für einen Beispielanleger, der bereits im April 2015 unwiderruflich als Gesellschafter beigetreten ist, planmäßig 125,8 % der Pflichteinlage vor Steuern.

### **9.4 SENSITIVITÄTSANALYSE**

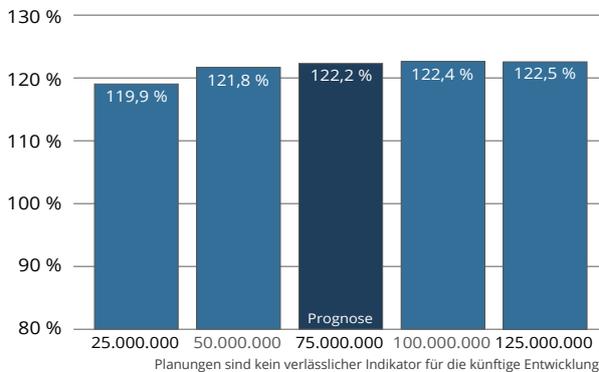
Die nachfolgende Sensitivitätsanalyse dient der Darstellung von Auswirkungen auf das vorliegende Beteiligungsangebot und damit letztlich den Anleger, die sich in Fällen von abweichenden Entwicklungen ergeben. Die im Rahmen der vorliegenden Beteiligung zugrunde gelegte Planung basiert neben bereits geschlossenen Verträgen auch auf Annahmen hinsichtlich der Entwicklung bestimmter Einflussfaktoren, die für die Entwicklung der Fondsgesellschaft von entscheidender Bedeutung sein können. Es ist nicht absehbar, ob diese und gegebenenfalls weitere Faktoren sich in der von der Anbieterin kalkulierten Art und Weise entwickeln. Aus diesem Grund wurden einzelne Faktoren der Kalkulation verändert und die sich daraus ergebenden Ergebnisabweichungen im Vergleich zu den Ergebnissen eines planmäßigen Verlaufs (Basisszenario) dargestellt.

Als Ergebnisgröße wurden die kumulierten Auszahlungen vor Steuern gewählt, da diese den Gesamtmittelrückfluss an die Anleger widerspiegeln. Als exemplarische Einflussgrößen wurden die Veränderung von Emissionsvolumen, der Gewinnbeteiligung aus der Stillen Beteiligung sowie die Betriebskosten untersucht.

Die im Rahmen der Sensitivitätsanalyse untersuchten Abweichungen stellen dabei weder einen besten noch einen schlechtesten Fall dar; die tatsächlichen Abweichungen können auch über die dargestellten Fälle hinaus auftreten. Folgeauswirkungen oder das kumulative Aufeinandertreffen mehrerer veränderter Faktoren können sich in ihrer Wirkung gegenseitig aufheben oder aber verstärkt innerhalb der Fondsgesellschaft auswirken.

**9.4.1 Auswirkungen beispielhaft veränderter Emissionsvolumina**

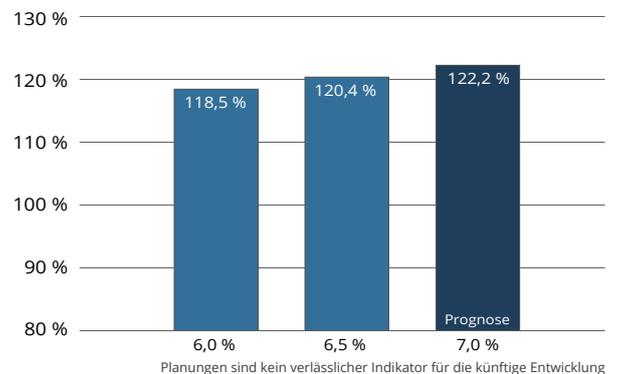
Das tatsächliche Emissionsvolumen kann von dem im Basisszenario unterstellten Volumen abweichen und den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft sowie in dessen Folge die tatsächlichen Vergütungen und die laufende Liquidität des Fonds durch die gegebenen Vergütungsstrukturen verändern. Die im Rahmen der vorliegenden Beteiligung geschlossenen Verträge sowie die gegenüber dem individuellen Anleger maßgeblich geltenden Anlagebedingungen, geben für initiale Kosten sowie einem Ausgabeaufschlag, prozentuale Obergrenzen in Abhängigkeit von Ausgabepreis und Pflichteinlage vor. Die im vorliegenden Beteiligungsangebot ausgewiesenen Kosten entsprechen dabei den Kosten des Basisszenarios. In der Sensitivitätsanalyse des Emissionsvolumens wurden diese Obergrenzen in jedem Szenario als gegeben unterstellt. Bei Veränderung des Emissionsvolumens ist diesem Sachverhalt folgend nur eine geringe Korrelation zwischen Emissionsvolumen und Gesamtmittelrückfluss erkennbar, die bei einer positiven Abweichung geringer ausfällt als bei einer negativen Abweichung.



**9.4.2 Auswirkungen der beispielhaft veränderten laufenden Gewinnbeteiligung**

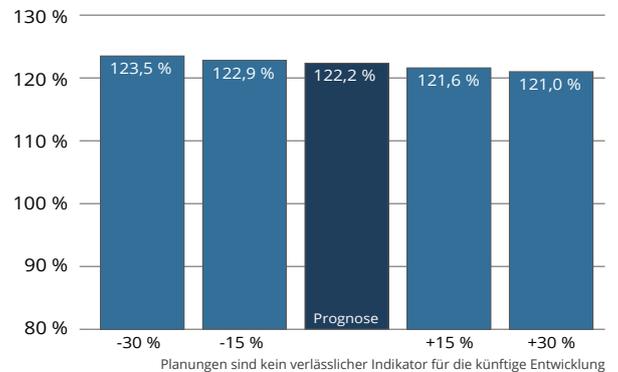
Mit dem Vertrag über die Stille Beteiligung soll die Fondsgesell-

schaft in ihrer Funktion als Stiller Gesellschafter an der OPD 4 auf ihre Einlage eine laufende Gewinnbeteiligung in Höhe von 7,0 % p.a. aus dem berechtigten Gewinn erhalten. Entwickelt sich das geplante Geschäftsmodell der OPD 4 schlechter als im Rahmen des Basisszenarios unterstellt, sind davon abweichend auch niedrigere bzw. ausbleibende Verzinsungen möglich, welche die Liquidität der Fondsgesellschaft beeinflussen können. Eine Reduktion der planmäßigen Gewinnbeteiligung des Fonds aus der OPD 4 führt i.d.R. zu einer linearen Reduktion des Gesamtmittelrückflusses. Eine Variation der Schlusszahlung ist hierbei nicht untersucht worden.



**9.4.3 Auswirkungen beispielhaft veränderter Betriebskosten**

Betrachtet man für Berechnungszwecke zunächst ausschließlich die Veränderung der laufenden Aufwendungen gemäß § 7 Nr. 6 der Anlagebedingungen, die der Höhe nach nicht durch die Anlagebedingungen festgelegt wurden, ist bei einer positiven wie negativer Abweichung dieser laufenden Kosten, nahezu keine Korrelation zu dem Gesamtmittelrückfluss auszumachen. Für die Darstellung im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurden die laufenden Aufwendungen für die Verwahrstelle und die Kapitalverwaltungsgesellschaft in die Veränderung der Betriebskosten einbezogen.



### **9.5 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU TRAGENDE ETWAIGE KOSTEN UND GEBÜHREN**

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

Im Fall seines Ausscheidens aus der Gesellschaft hat der Anleger die Kosten für die zur Ermittlung der Abfindung zu erstellende Auseinandersetzungsbilanz ganz oder teilweise zu tragen. Sofern über die zu zahlende Abfindung Uneinigkeit besteht und diese dann durch einen Schiedsgutachter festgestellt wird, tragen der ausgeschiedene Anleger und die Emittentin die hierdurch entstehenden Kosten in dem Verhältnis, wie die verbindlich festgestellte Abfindung von dem jeweils zuletzt geforderten Betrag abweicht. Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie z.B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten. Sofern er eine Überprüfung von Jahresabschlüssen veranlasst, z.B. durch Einsichtnahme in die Bücher der Emittentin durch von ihm beauftragte Wirtschaftsprüfer, trägt er die damit verbundenen Kosten selbst. Dies gilt auch für eine sonstige Wahrnehmung seiner Kontrollrechte und die Kosten für die Legitimation als Erbe im Fall des Erwerbs der Beteiligung im Erbgang. Teilweise können oder müssen die Rechte durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten wahrgenommen werden; die durch die Beauftragung entstehenden Kosten trägt ebenfalls der Anleger.

Hat ein Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, so können hierfür neben dem Kapitaldienst (Zins und Tilgungen) weitere Kosten wie z.B. Vermittlungsprovisionen, Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. Die Höhe der vorstehenden Kosten hängt vom Einzelfall ab und kann aufgrund der Ungewissheit darüber, ob und ggf. wann und in welchem Umfang diese Kosten anfallen, gegenwärtig nicht quantifiziert werden. Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird im Übrigen dringend abgeraten.

### **9.6 ERTRAGSERMITTLUNG UND -VERWENDUNG/ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER**

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Fondsgesellschaft ermittelt die Erträge nach dem KAGB, der KARBV und den handelsrechtlichen und gesellschafts-

vertraglichen Vorschriften.

Die Fondsgesellschaft erzielt konzeptionsgemäß Einkünfte aus Kapitalvermögen im Wesentlichen durch die Gewinnbeteiligungen aus der Stillen Beteiligung an der OPD 4 (vgl. 11.2.7).

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen sowie den ergänzenden Beschlüssen der Gesellschafterversammlung verwendet.

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Die Auszahlung soll spätestens 14 Tage nach Ende eines Quartals erfolgen, planungsgemäß jedoch erstmals zum Ende des Jahres 2015. Dabei werden für Rechnung der Anleger von der OPD 4 einbehaltene Steuern als Entnahme verbucht und auf die Auszahlung angerechnet.

## 10. Steuerliche Grundlagen

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption 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.

### 10.1 VORBEMERKUNG

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Investition. Die Entscheidung für diese Investition sollte auf der Gesamtkonzeption der Beteiligung beruhen. Steuerliche Faktoren sollten nicht ausschlaggebend für die Investitionsentscheidung sein. Die Fondsgesellschaft beteiligt sich still am Handelsgewerbe der One Project Development AIF 4 GmbH, die ihrerseits Neubau- und Revitalisierungsprojekten in ausgewählten Metropolen über Projektgesellschaften realisieren wird.

Im Rahmen der folgenden Darstellung über die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Anlegern ausschließlich um natürliche Personen handelt, die in Deutschland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegen, die nicht kirchensteuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und die den Beteiligungserwerb ausschließlich mit Eigenmitteln finanzieren.

Soweit die Beteiligung von Personen erworben und gehalten wird, die diese Annahmen nicht erfüllen, können sich andere als die im Folgenden beschriebenen Steuerfolgen ergeben bzw. die Steuerfolgen ggf. nicht eintreten.

Die Erläuterungen beschränken sich auf die für den Anleger und die Fondsgesellschaft wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Sie berücksichtigen die im Zeitpunkt der Prospektaufstellung aktuelle Rechtslage, die sich aus den maßgeblichen Steuergesetzen, der einschlägigen Rechtsprechung sowie der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung ergibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die zukünftige Gesetzgebung, Rechtsprechung und Auffassung der Finanzverwaltung zu den einzelnen steuerlichen Aspekten einer fortwährenden Entwicklung unterliegt.

Eine Änderung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen während der Fondslaufzeit ist deshalb wahrscheinlich. Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Prospekt beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, sodass

auch eine Erhöhung der steuerlichen Belastung eintreten kann. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerlichen Folgen wird nicht übernommen. Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.3.8 „Steuerliche Risiken“ verwiesen.

Zudem ist zu beachten, dass in dieser Darstellung individuelle anlegerbezogene Kriterien nicht berücksichtigt werden können.

Die Ausführungen erheben auch keinen Anspruch auf eine vollständige und abschließende Darstellung der steuerlichen Auswirkungen für den einzelnen Anleger. Es wird allen an der Zeichnung interessierten Personen empfohlen, sich vor einer Zeichnung von Anteilen über die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung mit ihrem steuerlichen Berater abzustimmen. Die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Grundlagen können weder die individuellen Umstände der Anleger berücksichtigen noch eine Abstimmung mit bzw. Beratung durch einen steuerlichen Berater ersetzen.

Weder die Fondsgesellschaft noch die Anbieterin übernehmen die Haftung für die Zahlung von Steuern der Anleger.

### 10.2 EINKOMMENSTEUER

#### 10.2.1 Steuersubjekt

Nach § 18 InvStG sind Einkünfte, die Anleger aus ihrer Beteiligung an Personen-Investitionsgesellschaften beziehen, von den Anlegern nach den allgemeinen steuerlichen Regelungen zu versteuern. Investmentkommanditgesellschaften i.S.d. KAGB gelten als Personen-Investitionsgesellschaften. Die Besteuerung der Kommanditisten der Fondsgesellschaft erfolgt demnach ebenfalls auf der Basis der allgemeinen steuerlichen Regelungen.

Die Fondsgesellschaft gilt für steuerliche Zwecke als transparente Personengesellschaft, die nicht selbst Steuersubjekt ist. Der Einkommensbesteuerung unterliegen allein die Anleger, denen die auf Ebene der Fondsgesellschaft festgestellten Ergebnisse zugewiesen werden.

Konzeptionsgemäß beteiligen sich die Anleger zunächst mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Steuerlich wird die von der Treuhänderin gehaltene Beteiligung den Anlegern als Treugeber zugerechnet (§ 39 Abs. 2 AO). Zur steuerlichen Anerkennung des Treuhandverhältnisses wird von der Rechtsprechung und der Finanzverwaltung gefordert, dass der Treugeber das Treuhandverhältnis beherrscht. Es muss erkennbar sein, dass der Treuhänder ausschließlich für Rechnung des Treugebers handelt. Nach dem vorliegenden Treuhandver-

trag wird die Treuhandkommanditistin zwar im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der Anleger tätig. Des Weiteren ist die Treuhandkommanditistin an die Weisungen der Anleger gebunden und den Anlegern steht es frei Gesellschafterrechte (z.B. das Stimmrecht) selbst auszuüben. Die von Rechtsprechung und Finanzverwaltung geforderten Voraussetzungen zur steuerlichen Anerkennung des Treuhandverhältnisses sind damit konzeptionsgemäß grds. erfüllt. Steuerlich wird daher die von der Treuhänderin gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft den Anlegern zugerechnet. Nach dem Beitritt besteht für den Anleger die Berechtigung, sich auch unmittelbar als Kommanditist zu beteiligen. Dies hätte zur Folge, dass der treuhänderisch gehaltene Anteil von der Treuhandkommanditistin auf ihn übertragen und der Anleger selbst als Kommanditist der Fondsgesellschaft ins Handelsregister eingetragen wird.

Für einkommensteuerliche Zwecke besteht kein Unterschied zwischen einer unmittelbaren Beteiligung des Anlegers als Kommanditist und einer mittelbaren Beteiligung als Treugeber-Kommanditist über die Treugeberin. In beiden Konstellationen werden die von der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte den Anlegern als eigene Einkünfte zugerechnet.

### **10.2.2 Einkunftsart und Einkünfteerzielungsabsicht**

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft. Der Gesellschaftszweck besteht in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Zur Erfüllung des Zwecks beteiligt sich die Fondsgesellschaft mit einer stillen Einlage am Handelsgeschäft der OPD 4. Diese Beteiligung stellt im steuerlichen Sinne eine vermögensverwaltende Tätigkeit dar.

In Abgrenzung zur vermögensverwaltenden Tätigkeit würde eine gewerbliche Tätigkeit i.S.d. § 15 Abs. 2 EStG eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr voraussetzen, die aufgrund ihres Umfangs den Rahmen der privaten Vermögensverwaltung überschreitet. Eine derartige Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr ist nicht geplant und liegt aus Sicht der Fondsgesellschaft nicht vor.

Des Weiteren liegt auch keine gewerbliche Prägung der Fondsgesellschaft vor, weil zwar ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftet, die Geschäftsführung aber von der One Capital Emissionshaus GmbH als geschäftsführender Kommanditistin ausgeübt wird. Diese Einschätzung wurde durch eine verbindliche Auskunft des zuständigen Finanzamtes abgesichert. Der erteilten Auskunft zufolge vertritt auch das zuständige Finanzamt die Auffassung, dass die Fondsgesellschaft steuerlich als

gewerblich entprägte und damit vermögensverwaltende Personengesellschaft zu behandeln ist. Die abschließende Würdigung der steuerlichen Gesamtkonzeption durch die Finanzverwaltung bleibt der Außenprüfung bzw. der Finanzgerichtsbarkeit vorbehalten. Auch eine gewerbliche Infektion der Fondsgesellschaft nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG liegt nicht vor, weil die Fondsgesellschaft nicht die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit plant oder gewerbliche Einkünfte bezieht.

Die Stille Beteiligung am Handelsgeschäft der OPD 4 erfolgt gegen Einräumung eines Gewinnbezugsrechts, dass zu Einkünften aus Kapitalvermögen i.S.v. § 20 Abs. 1 Nr. 4 EStG führt. Auch aus der Anlage von freier Liquidität wird die Fondsgesellschaft voraussichtlich Zinsen erzielen. Bei den Zinseinnahmen handelt es sich um Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.v. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG. Aus ihrer Tätigkeit erwirtschaftet die Fondsgesellschaft somit ausschließlich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Dies gilt analog für die Anleger.

Auch bei diesen Einkünften ist Voraussetzung für die Besteuerung, dass eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegen muss. Diese liegt vor, wenn über die Totalperiode des Beteiligungskonzeptes die Summe der Einnahmen die Summe abziehbarer Werbungskosten übersteigt. Planungsgemäß sollen die in der Kalkulation der Fondsgesellschaft dargestellten Einnahmen die Summe der abziehbaren Werbungskosten überschreiten.

Die Einkünfteerzielungsabsicht des einzelnen Anlegers ist nicht Bestandteil der steuerlichen Würdigung. Hierfür ist ein steuerlicher Berater hinzuzuziehen.

Aufgrund der weitgehenden gesetzlichen Beschränkungen des Abzugs von Werbungskosten bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist davon auszugehen, dass das Bestehen der Einkünfteerzielungsabsicht im Rahmen des Beteiligungskonzepts vermutet werden kann.

### **10.2.3 Ermittlung der Einkünfte**

Aus ihrer Tätigkeit erwirtschaftet die Fondsgesellschaft und damit auch die Anteilseigner Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 5, § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG). Die Höhe der Einkünfte ergibt sich aus dem Überschuss der Einnahmen über die abziehbaren Werbungskosten. Für den Zuordnung der Einnahmen und Werbungskosten zu den einzelnen Wirtschaftsjahren ist der Zu- bzw. Abfluss entscheidend (§ 11 Abs. 1 EStG).

Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten nach § 20 Abs. 9 EStG ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für Werbungskosten die auf Ebene

der Fondsgesellschaft anfallen sowie auch für Werbungskosten die auf Ebene des Anteilseigners anfallen.

Im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebots entstehen im Zusammenhang mit der Initiierung der Fondsgesellschaft verschiedene Nebenkosten, insbesondere Eigenkapitalvermittlungsprovisionen und Konzeptionsgebühren. Nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF vom 20.10.2003 - IV C 3-S 2253a-48/03; sog. Bauherrenenerlass) sind Aufwendungen eines geschlossenen Fonds, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Projektentwicklung in der Investitionsphase entstehen, nicht als Werbungskosten einzustufen und damit dem Grunde nach nicht sofort abzugsfähig. Vielmehr liegen insoweit Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten im Hinblick auf das jeweilige Investitionsgut (hier also die Stille Beteiligung an der OPD 4) vor. Die Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten sind den beteiligten Anteilseignern anteilig zuzurechnen (§§ 179, 180, § 39 Abs. 2 AO).

#### 10.2.4 Feststellungsverfahren

Die Fondsgesellschaft hat jährlich beim zuständigen Finanzamt eine Erklärung über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Grundlagen für die Einkommensbesteuerung einzureichen, auf deren Grundlage die Besteuerungsgrundlagen der betreffenden Anleger einheitlich und gesondert festgestellt werden (§§ 179, 180 AO).

Dazu werden auf Ebene der Fondsgesellschaft zunächst die Einkünfte aus Kapitalvermögen insgesamt ermittelt und dann den einzelnen Anteilseignern nach Maßgabe ihrer Beteiligung zugeordnet. Die Berücksichtigung des Sparerpauschbetrags erfolgt ausschließlich auf Ebene des Anteilseigners.

Grundlage zur Verteilung der steuerlichen Einkünfte an die Anleger ist der im Gesellschaftsvertrag vereinbarte Gewinnverteilungsschlüssel, demzufolge sich die Ergebnisverteilung grundsätzlich an der verhältnismäßigen Beteiligung des Anlegers am eingezahlten Kapital der Fondsgesellschaft orientiert. Die Zurechnung der Einkünfte an den Anleger erfolgt unabhängig davon, ob dieser unmittelbar oder über die Treuhandkommanditistin mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt ist.

Das zuständige Finanzamt teilt daraufhin die Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mit. Die gesonderte und einheitliche Feststellung ist für die Besteuerung der Anleger bindend. Üblicherweise werden die Steuerbescheide der Fondsgesellschaft unter dem Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 AO) ergehen. Dadurch hält sich die Finanzverwaltung eine spätere Änderung der Bescheide, bspw. im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung, offen. Durch steuerliche Außenprüfungen

bei der Fondsgesellschaft können sich die zunächst veranlagten steuerlichen Ergebnisse zu einem späteren Zeitpunkt auch mit Rückwirkung ändern und zu Steuernachforderungen bei der Einkommensteuer führen. Insbesondere in diesen Fällen, aber auch bei einer verspätet durchgeführten Veranlagung, können neben der betreffenden Steuernachforderung ebenfalls Nachzahlungszinsen festgesetzt werden.

#### 10.2.5 Besteuerung beim Anteilseigner

##### Besteuerung der laufenden Einkünfte

Bei Auszahlung der laufenden Gewinnanteile für die Stille Beteiligung hat die auszahlende OPD 4 als Schuldnerin der Kapitalerträge zwingend Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag einzubehalten (§ 43 Abs. 1 Nr. 3, § 44 Abs. 1 Satz 3 EStG). Soweit aus der Anlage freier Mittel Zinseinnahmen erzielt werden, wird i.d.R. ebenfalls Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag einbehalten.

Die Einkünfte unterliegen beim Anteilseigner dem sog. Abgeltungssteuersatz von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag. Der Einbehalt der Kapitalertragsteuer hat Abgeltungswirkung, wenn der Anleger nicht zur Besteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz optiert. Wird die Option nicht genutzt besteht keine Pflicht zur Erklärung der anteiligen Einkünfte im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung für den Anteilseigner. Eine Erklärung kann jedoch erforderlich sein, wenn der Anteilseigner bspw. kirchensteuerpflichtig ist, den Sparerpauschbetrag geltend oder einen Antrag auf Versteuerung der Einkünfte mit seinem individuellen Steuersatz stellen möchte.

Der Anteilseigner kann von seinen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und aus anderen Quellen erzielten Einnahmen aus Kapitalvermögen im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung einen jährlichen Sparerpauschbetrag i.H.v. 801 EUR abziehen. Dieser Betrag erhöht sich bei Zusammenveranlagung von Ehegatten auf 1.602 EUR (§ 32d Abs. 4, § 20 Abs. 9 EStG).

Für Anleger, deren individueller Steuersatz niedriger als 25 % ist, besteht die Option im Rahmen ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung auf Antrag ihre gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen mit dem niedrigeren individuellen Steuersatz zu versteuern (§ 32d Abs. 6 EStG). Die einbehaltenen Kapitalertragsteuer ist anzurechnen. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist jedoch auch bei dieser Art der Besteuerung ausgeschlossen. Insoweit ist beim Bundesfinanzhof ein Revisionsverfahren anhängig (Az. VIII R 13/13), in dem über den Antrag auf Abzug der tatsächlichen Werbungskosten für den Fall entschieden wird, dass der persönliche Einkommensteuersatz bereits unter Berücksich-

tigung des Sparerfreibetrags unter dem Abgeltungssteuersatz liegt. Anleger mit einem individuellen Steuersatz von 25 % oder geringer könnten unter Hinweis auf das anhängige Verfahren Einspruch einlegen und ein Ruhen des Verfahrens beantragen.

Werden dem Anteilseigner aus der Stillen Beteiligung laufende Verluste zugewiesen, sind diese bis zur Höhe der Einlage des Anlegers als negative Einnahmen zu erfassen (§ 15a Abs. 5 Nr. 1 EStG). Die negativen Einnahmen unterliegen beim Anleger nicht den Verlustausgleichs- und Verlustabzugsbeschränkungen des § 20 Abs. 6 EStG. Negative Einnahmen dürfen deshalb mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen oder anderen Einkunftsarten verrechnet werden.

Unbeachtlich für die Besteuerung beim Anteilseigner ist, wann ihm die Beträge von der Fondsgesellschaft tatsächlich zufließen. Unterjährige Auszahlungen an den Anteilseigner führen ebenfalls nicht zu Einkünften. Entscheidend ist allein der Zeitpunkt des Zuflusses bei der Fondsgesellschaft (§ 11 Abs. 1 EStG). Deshalb kommt es auf Ebene des Anteilseigners bereits dann zu einer Besteuerungslast ohne ausgleichenden Liquiditätszufluss, wenn die Fondsgesellschaft keine Auszahlungen an den Anteilseigner vornimmt.

U.a. deshalb wird jedem Anleger empfohlen sich vorab mit seinem steuerlichen Berater über die insoweit bestehenden Rechte und Pflichten abzustimmen.

### **Besteuerung bei Veräußerung der Beteiligung**

Die Veräußerung von Anteilen an der Fondsgesellschaft wird steuerlich als Veräußerung der einzelnen Wirtschaftsgüter der Personengesellschaft qualifiziert.

Gewinne aus der Veräußerung der Stillen Beteiligung gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 2 Nr. 4 EStG) und werden dem Anteilseigner anteilig zugerechnet. Der Veräußerungsgewinn wird ermittelt als Differenz zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung einerseits und den Anschaffungskosten der Stillen Beteiligung andererseits (§ 20 Abs. 4 EStG). Für die Ermittlung der Anschaffungsnebenkosten der Stillen Beteiligung ist nach Auffassung der Finanzverwaltung auch der sog. Bauherrenenerlass zu beachten. Danach sind die im Rahmen der Konzeption aufgetretenen Nebenkosten als Anschaffungsnebenkosten ebenfalls von den Einnahmen aus der Veräußerung abzuziehen. U.a. deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Abzug der Anschaffungsnebenkosten aus der Veräußerung der Stillen Beteiligung bspw. ein Veräußerungsverlust erzielt wird. Ein solcher Verlust unterliegt beim Anleger den Ausgleichs- und Abzugsbeschränkungen des § 20 Abs. 6 EStG und darf ausschließlich mit

anderen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden, die der Anteilseigner aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder aus anderen Quellen bezieht. Eine Verrechnung der Verluste mit anderen Einkünften des Anteilseigners ist nicht möglich.

Ob und ggf. inwieweit der sog. Bauherrenenerlass seit der Einführung der Abgeltungssteuer im Jahr 2008 noch anwendbar ist, wurde bislang nicht höchstrichterlich geklärt.

### **Besteuerung bei Beendigung der (Stillen) Gesellschaft**

Die Rückzahlung einer Stillen Beteiligung wird einer Veräußerung gleichgestellt (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, Satz 2 EStG). Werden dabei Rückzahlungen vorgenommen, die als laufende Einkünfte als Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 4 EStG) zu qualifizieren sind, dann werden diese Zahlungen bei der Ermittlung des Veräußerungsergebnisses nicht noch einmal berücksichtigt.

Bei einer Anwendung des sog. Bauherrenenerlasses durch die Finanzverwaltung sind zudem bei der Ermittlung des Veräußerungsergebnisses die Anschaffungsnebenkosten mindernd zu berücksichtigen, so dass es ggf. zu einem steuerlichen Verlust bei Rückzahlung kommen kann. Dieser Verlust fällt grundsätzlich unter die Abzugsbeschränkung des § 20 Abs. 6 EStG und könnte nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen des Anteilseigners ausgeglichen werden, die dieser aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder aus anderen Quellen bezieht.

### **Ergänzende Hinweise zur steuerlichen Verlustnutzung**

#### **a) Steuerstundungsmodell - § 15b EStG**

Auch bei Einkünften aus Kapitalvermögen ist die Vorschrift des § 15b EStG anzuwenden (§ 20 Abs. 7 EStG). Danach kann die Abzugsmöglichkeit von steuerlichen Verlusten eingeschränkt werden, wenn ein sog. Steuerstundungsmodell vorliegt.

Ein solches Modell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Als modellhaft wird eine Gestaltung angesehen, wenn es dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzeptes ermöglicht wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Ein Steuerstundungsmodell liegt nur vor, wenn die schädliche Verlustgrenze, die in § 15b Abs. 3 EStG definiert ist, überschritten wird. Danach müssen die in der Anfangsphase des Modells prognostizierten Verluste das aufzubringende Kapital um 10 % oder mehr übersteigen. Nach der vorgelegten Planung der Fondsgesellschaft werden keine steuerlichen Verluste – demnach auch keine steuerlichen Verluste in der Anfangsphase – entstehen. Dem Anleger werden die vereinnahmten Gewinne aus der Stillen Beteiligung anteilig zugerechnet. Ein Abzug der Werbungskosten

ist nach § 20 Abs. 9 EStG unzulässig. Bei der Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich deshalb nicht um ein Steuerstundungsmodell i.S.v. § 15b EStG, weil die Grenze schädlicher (Anlauf-)Verluste nicht erreicht wird.

Verluste aus sog. Steuerstundungsmodellen dürfen nicht mit positiven Einkünften aus anderen Quellen ausgeglichen oder verrechnet werden. Bei Anwendung des § 15b EStG wären die Verluste lediglich vorzutragen und mit künftigen Gewinnanteilen aus der Fondsgesellschaft verrechenbar.

#### b) Verluste bei beschränkter Haftung - § 15a EStG

Eine weitere Verlustausgleichsbeschränkung ergibt sich aus § 20 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 EStG, nachdem § 15a EStG ebenfalls sinngemäß auf Einkünfte aus Kapitalvermögen (Anteile eines Stillen Gesellschafters am Verlust des Betriebes) anzuwenden ist. Die Regeln des § 15a EStG begrenzen die steuerliche Verlustnutzung, wenn die Haftung des Anlegers aus seiner Beteiligung an einer Gesellschaft beschränkt ist. Die Höhe der maximal steuerlich nutzbaren Verluste ist auf die Höhe der ins Handelsregister eingetragenen Hafteinlage bzw. eine darüber hinausgehende tatsächlich geleistete Einlage beschränkt.

Der einem Anleger zuzurechnende Anteil am laufenden Verlust der Fondsgesellschaft darf nicht mit anderen Einkünften des Anlegers verrechnet werden, soweit durch die Verluste ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Ein zusätzlicher Verlustausgleich ist auf eine etwaige, über die geleistete Einlage hinaus bestehende handelsrechtliche Außenhaftung begrenzt.

Weitere Verluste aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft dürfen vom Anleger nur mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verrechnet werden. Zwar gilt die Fondsgesellschaft steuerlich als vermögensverwaltend, so dass kein steuerbilanzielles Kapitalkonto geführt wird. Die Grundsätze des § 15a EStG sind dennoch analog anzuwenden.

Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft bzw. der von dieser gehaltenen Stillen Beteiligung ist nach § 20 Abs. 9 EStG grundsätzlich nicht möglich, so dass laufende Verluste i.S.d. § 15a EStG nicht entstehen können.

Bei einer Veräußerung der Stillen Beteiligung durch die Fondsgesellschaft oder bei der Rückzahlung könnte ein Verlust entstehen, wenn das Veräußerungsergebnis die Anschaffungskosten und – nach Auffassung der Finanzverwaltung – auch die Anschaffungsnebenkosten unterschreitet. Der Verlust beruhte jedoch auf tatsächlich geleisteten Anschaffungs(-neben-)Kosten und fiel nicht

unter das Verrechnungsverbot von § 15a EStG.

## 10.3 WEITERE STEUERARTEN

### 10.3.1 Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und stellt keinen Gewerbebetrieb dar. Sie unterliegt damit konzeptionsgemäß nicht der Gewerbesteuer.

### 10.3.2 Umsatzsteuer

Dem Investitionsplan zufolge beschränkt sich die Tätigkeit der Fondsgesellschaft auf die Stille Beteiligung an der OPD 4. Bei der dadurch mit der OPD 4 entstehenden Stillen Gesellschaft handelt es sich um eine Innengesellschaft, die selbst nicht Unternehmerin i.S.v. § 2 UStG ist.

Die Fondsgesellschaft entfaltet keine unternehmerische Tätigkeit und ist ebenfalls nicht Unternehmerin i.S.d. § 2 UStG. Die Gewährung der Einlage durch die Fondsgesellschaft erfolgt im Rahmen des stillen Gesellschaftsverhältnisses und ist kein steuerbarer Umsatz i.S.v. § 1 UStG. Nach § 15 UStG kann deshalb die auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallende Vorsteuer nicht abgezogen werden.

### 10.3.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wird ein Anteil an der Fondsgesellschaft im Wege des Erbfalls oder einer Schenkung übertragen, unterliegt dies der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Bei der Übertragung des Anteils an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft sind den Anteilseignern die einzelnen Wirtschaftsgüter und die Gesellschaftsschulden anteilig als Bruchteilseigentum zuzurechnen (§ 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG, § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO). Aufgrund der Konzeption des Beteiligungsangebots ist lediglich die vorhandene Stille Beteiligung an der OPD 4 zu bewerten.

Bei Bewertung unterscheidet die Finanzverwaltung danach, ob die Beteiligung an der Fondsgesellschaft mittelbar über eine Treuhänderin oder unmittelbar vom Anleger selbst gehalten wird.

Bei der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung ist Gegenstand der Bewertung der Herausgabeanspruch (§ 667 BGB) des Treugebers gegen den Treuhänder. Bei diesem Anspruch handelt es sich um einen Sachleistungsanspruch, der nach § 9 BewG mit dem gemeinen Wert zu bewerten ist. Bei der direkt gehaltenen Beteiligung ist die Stille Beteiligung Gegenstand der Bewertung, die nach § 12 BewG zum Nennwert zu bewerten ist.

Die Ungleichbehandlung bei der Bewertung von treuhänderisch

gehaltenen Kommanditbeteiligungen im Vergleich zur Bewertung einer unmittelbaren Beteiligung des Kommanditisten wurde mittlerweile von einigen Landesfinanzverwaltungen der Bundesländer explizit aufgegeben. Eine bundeseinheitliche Abstimmung der Länderfinanzministerien ist bisher noch nicht erfolgt, so dass die Behandlung durch die jeweils zuständigen Finanzämter uneinheitlich erfolgen kann.

Bei der Ermittlung der Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuer werden persönliche Freibeträge berücksichtigt, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. Schenker richten (§ 16 ErbStG). Die Freibeträge betragen gegenwärtig bspw. 500.000 EUR für Ehegatten, 400.000 EUR für Kinder und 200.000 EUR für Enkelkinder. Die Höhe des Steuersatzes ist von der persönlichen Steuerklasse abhängig, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad und der Höhe des Erwerbs bemisst (§ 19, § 15 ErbStG). Die Steuersätze betragen gegenwärtig zwischen 7 % und 50 %.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf bestimmte Regeln des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes seit einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts (Az. 1 BvL 21/12) erhebliche Unsicherheit besteht. Welche Auswirkungen sich aus dem Gesetzgebungsverfahren im Hinblick auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer ergeben, ist gegenwärtig nicht absehbar.

Dem Anleger wird empfohlen, sich vor einer Übertragung der Anteile über die individuelle Höhe der Freibeträge und Steuersätze mit seinem steuerlichen Berater abzustimmen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf weitere aktuelle Entwicklungen im Bereich der Rechtsprechung zum ErbStG sowie bzgl. der Auffassung der Finanzverwaltung.

#### **10.3.4 Wesentliche steuerliche Folgen bei Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption**

Auf Basis der derzeit gültigen Gesetze, der derzeitigen Praxis der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs bzw. der Finanzgerichte ist ungeklärt, ob eine gewerbliche Entprägung im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebots möglich ist.

Die im Prospekt prognostizierten steuerlichen Auswirkungen des Beteiligungsangebots wurden deshalb im Bezug auf die gewerbliche Entprägung durch eine verbindliche Auskunft des zuständigen Finanzamtes abgesichert. Über die Bindungswirkung der erteilten Auskunft und damit auch über die steuerliche Anerkennung der Beteiligungsstruktur und deren Steuerfolgen, insbesondere den steuerlichen Charakter der festzusetzenden Besteuerungsgrundlagen bzw. Einkünfte sowie über die endgültige Höhe

der steuerlichen Ergebnisse und der Steuern wird jedoch erst im Rahmen der Veranlagung bzw. einer abschließenden Außenprüfung und/oder ggf. einem sich anschließenden gerichtlichen Verfahren entschieden. Sollte sich dabei herausstellen, dass die Fondsgesellschaft steuerlich als gewerblich geprägt zu qualifizieren ist, würden sich insbesondere die Art und Besteuerung der laufenden Einkünfte sowie auch die steuerlichen Folgen bei der Veräußerung von Anteilen an der Fondsgesellschaft durch die Anleger wesentlich verändern.

Aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft würden die Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. Diese Einkünfte unterliegen beim Anleger dem Teileinkünfteverfahren und sind in Höhe von 40 % steuerfrei. Bei der Ermittlung der Einkünfte ist ein Abzug der Betriebsausgaben nach § 3c Abs. 2 Satz 1 EStG in Höhe von 40 % ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für Betriebsausgaben die auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallen sowie auch für Sonderbetriebsausgaben die auf Ebene des Anteilseigners anfallen. Der verbleibende steuerpflichtige Teil in Höhe von 60 % unterliegt der Besteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers. Die sog. Abgeltungssteuer wäre nicht einschlägig.

In Folge der gewerblichen Prägung käme es zudem zu weiteren wesentlichen steuerlichen Änderungen der prognostizierten Auswirkungen des Beteiligungsangebots. Beispielhaft wird auf wesentliche Änderungen im Bereich der erbschaftsteuerlichen Behandlung verwiesen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Anteilen an gewerblichen Personengesellschaften und vermögensverwaltenden Personengesellschaften ergeben.

## 11. Wesentliche Verträge und Vertragspartner

### 11.1 VERTRAGSPARTNER

#### 11.1.1 Fondsgesellschaft

Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRA 117834
Tag der ersten Eintragung:	30.07.2014
Firma:	ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Gesellschafter:	ONE Komplementär 2 GmbH (Komplementärin ab 06.01.2015 - nachfolgend unter 11.1.2), One Capital Emissionshaus GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin – nachfolgend unter 11.1.3), HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin - nachfolgend unter 11.1.4)
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	DSC Deutsche SachCapital GmbH (nachfolgend unter 11.1.6)
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der Gegenstand des Unternehmens umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten und das Veräußern von Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassenen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind und insbesondere den Abschluss eines Vertrags über eine Stille Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH. Die Unternehmensbeteiligungen dürfen auch mittelbar über Zweckgesellschaften erworben werden. Die Gesellschaft darf sämtliche Rechtsgeschäfte und Maßnahmen vornehmen, die mit diesem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehen. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Gesellschaften gründen.

#### 11.1.2 Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft

Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die One Capital Emissionshaus GmbH, Hamburg. Die One Capital Emissionshaus GmbH erbringt darüber hinaus Konzeptionsleistungen.

Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 115429
Tag der ersten Eintragung:	07.10.2010
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	300.000 EUR
Gesellschafter:	One Group GmbH, Hamburg
Geschäftsführung:	Thomas Ermel, Hamburg, Bernhard Bucher, Fürstenfeldbruck
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist der Zweck, projektbezogene Gesellschaften bürgerlichen Rechts zu bilden als Initiator von geschlossenen Immobilienfonds, sich als Stille Gesellschafterin bei Immobilienobjekten zu beteiligen, die persönliche Haftung bei Kommanditgesellschaften zu übernehmen, geschlossene Immobilienfonds zu betreiben und allgemein bebaute oder unbebaute Grundstücke zu erwerben und zu veräußern einschließlich der Übernahme und Erbringung von Geschäftsführungs- und sonstigen Dienstleistungen.

### 11.1.3 Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft

Komplementärin und damit persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die ONE Komplementär 2 GmbH, Hamburg.

Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Str. 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 134216
Tag der ersten Eintragung:	24.11.2014 als Vorratsgesellschaft; wirtschaftliche Neugründung 22.12.2014
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	One Capital Emissionshaus GmbH, Hamburg
Geschäftsführung:	Thomas Ermel, Hamburg, Bernhard Bucher, Fürstenfeldbruck
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand der Gesellschaft ist die Geschäftsführung und Vertretung von geschlossenen Investmentkommanditgesellschaften als deren persönlich haftende Gesellschafterin.

### 11.1.4 Treuhandkommanditistin

Treuhandkommanditistin ist die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Hamburg.

Geschäftsanschrift:	20457 Hamburg, Am Sandtorkai 48
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 99317
Tag der ersten Eintragung:	24.11.2006
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	HIT Hanseatische Investoren Treuhand GmbH, Hamburg
Geschäftsführung:	Dr. Dirk Baldeweg, Hamburg
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die treuhänderische Verwaltung von Kommanditeinlagen in geschlossenen Anlagefonds sowie die Beratung und das Controlling dieser Fondsgesellschaften sowie das treuhänderische Halten von Beteiligungen an Kommanditgesellschaften.

### 11.1.5 Übernahme der Administrationstätigkeiten

Die administrativen Tätigkeiten übernimmt die One Group GmbH, Hamburg, soweit diese nicht in die Zuständigkeiten der KVG fallen.

Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 108645
Tag der ersten Eintragung:	27.02.2009
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	430.000 EUR
Gesellschafter:	ISARIA Wohnbau AG
Geschäftsführung:	Thomas Ermel, Hamburg, Bernhard Bucher, Fürstenfeldbruck
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Verwaltung von unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen jeglicher Art sowie die Erbringung von diversen Dienstleistungen gegenüber den Beteiligungen (z.B. Buchhaltung, Personal, Rechnungswesen).

#### 11.1.6 Unternehmensbeteiligung (OPD 4)

Die Gesellschaft, an der sich die Fondsgesellschaft als Stiller Gesellschafter beteiligt hat, ist die One Project Development AIF 4 GmbH, Hamburg.

Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 133046
Tag der ersten Eintragung:	15.08.2014
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	One Group GmbH, Hamburg
Geschäftsführung:	Thomas Ermel, Hamburg, Bernhard Bucher, Fürstenfeldbruck
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an Projektentwicklungsgesellschaften und anderen Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind.

#### 11.1.7 Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DSC Deutsche SachCapital GmbH, Hamburg.

Geschäftsanschrift:	22767 Hamburg, Palmaille 71
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 102226
Tag der ersten Eintragung:	30.08.2007
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	800.000 EUR
Gesellschafter:	MPC Münchmeyer Petersen Capital AG, Hamburg
Geschäftsführung:	Johannes Glasl (bis 31.03.2015), Ulf Holländer, Klaus Kubica, Christian Sternberg (ab 01.04.2015) alle geschäftsansässig: Palmaille 71, 22767 Hamburg
Aufsichtsrat:	Tobias Boehncke, Hamburg (Vorsitzender), zugleich Generalbevollmächtigter der MPC Capital AG, Hamburg, Dr. Karsten Markwardt, Hamburg, Rechtsanwalt und zugleich Leiter Recht bei MPC Capital AG, Hamburg Dr. Marcel Morschbach, Wiesbaden, zugleich Finanzvorstand bei quirin bank AG, Berlin
Unternehmensgegenstand:	Die kollektive Vermögensverwaltung alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### 11.1.8 Verwahrstelle

Als Verwahrstelle hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München bestellt.

Geschäftsanschrift:	80939 München, Lilienthalallee 34-36
Handelsregister:	Amtsgericht München, HRB 119107
Tag der ersten Eintragung:	12.01.1998
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	5.113.000 EUR
Gesellschafter:	CACEIS S.A., Paris, Frankreich
Geschäftsführung:	Bastien Charpentier, Christoph Wetzl, Dr. Holger Sepp, Philippe Durand
Aufsichtsrat:	Sylvie Philippot, Jean-Pierre Michalowski, Joseph Saliba, Sylvia Seignette, Verena Prodehl, Thomas Gobber
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Wertpapierabwicklungs- und Verwahrungsdienstleistungen. Zu den Hauptgeschäftsfeldern gehören Verwahrstellen- & Custody-Services, Clearing-Services sowie Transaction Banking - letzteres beschreibt die Wertpapierabwicklung für Investmentbanken bzw. für Retail-Banken (im White Labelling Modus).

### 11.1.9 Auslagerung Fondsbuchhaltung

Die Fondsbuchhaltung ist auf die ISARIA Wohnbau AG mit Sitz in München ausgelagert.

Geschäftsanschrift:	80802 München, Leopoldstraße 8
Handelsregister:	Amtsgericht München, HRB 187909
Tag der ersten Eintragung:	29.09.2010
Rechtsform:	AG
Grundkapital:	23.764.000 EUR (Stand 31.12.2014)
Vorstand:	Christian Dunkelberg, Michael Haupt (Sprecher), Jan von Lewinski
Aufsichtsrat:	Prof. Dr. Raimund Baumann (Vorsitzender), Michael Kranich, Robert Unger
Unternehmensgegenstand:	Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer oder Bauherr im eigenem Namen für eigene Rechnung oder im fremden Namen für fremde Rechnung zur wirtschaftlichen Vorbereitung oder unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte sowie Vermittlung, Abschluss oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und/oder gewerbliche Räume.

Weiterhin ist die Gesellschaft berechtigt, Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und/oder Gewerberäume zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu verwerten. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Unternehmensgegenstand zusammenhängen oder ihm förderlich sind. Sie kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten und gleichartige Unternehmen im In- und Ausland gründen, solche erwerben oder sich an ihnen beteiligen, diese verwerten oder deren Geschäfte führen. Sie kann sich insbesondere an Unternehmen beteiligen die als Initiatoren für geschlossene Immobilienfonds, im Vertrieb von Anteilen an Investmentvermögen oder sonstiger Weise im Bereich der Immobilienfinanzierung tätig sind. Sie kann ihren Unternehmensgegenstand ganz oder teilweise mittelbar verfolgen.

## 11.2 INFORMATIONEN ÜBER WEITERE WESENTLICHE VERTRÄGE

Neben den Anlagebedingungen (Anlage I), dem Gesellschaftsvertrag (Anlage II), dem Treuhandvertrag (Anlage III) hat die Fondsgesellschaft die nachfolgenden Verträge geschlossen.

### 11.2.1 KVG-Bestellungsvertrag

Die ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG hat mit der DSC Deutsche SachCapital GmbH mit Datum vom 06.01.2015 einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen.

Vertragliche Pflichten der KVG sind:

- Portfolioverwaltung
- Risikomanagement
- interne Bewertung
- administrative Tätigkeiten (z.B. die Führung von Aufzeichnungen)

Die KVG verpflichtet sich, die ihr nach dem Vertrag übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie behördlichen Anordnungen zu beachten.

Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung der Pflichten der KVG zu überwachen und zu überprüfen soweit dadurch die aufsichtsrechtliche Verantwortlichkeit der KVG und ihre Letztentscheidungsbefugnis, insbesondere im Rahmen der Portfolioverwaltung unberührt bleibt.

Für ihre Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält diese von der Fondsgesellschaft eine Vergütung im Rahmen der Platzierungsphase in Höhe von pauschal 53.550 EUR sowie die Erstattung der Kosten für Buchhaltung, Steuerberatung, Jahresabschlusserstellung und -prüfung des Rumpfgeschäftsjahres 2014, maximal jedoch 59.500 EUR jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG kann jährlich insgesamt bis zu 0,8 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer betragen. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs 2017 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 221.340 EUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kom-

manditkapitals. Die Auszahlungen werden in die Berechnung einbezogen, um bezüglich der Auszahlungspolitik Interessengleichheit mit den Anlegern herzustellen. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Parteien haften einander nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, soweit sich nachfolgend nicht etwas anderes ergibt. Die Fondsgesellschaft erkennt an, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Gewährleistung dafür übernimmt, dass die mit der Anlagebedingungen und Anlagestrategie verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für Verluste, die aus eigenen Verfügungen der Fondsgesellschaft ohne vorherige Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft resultieren, es sei denn, die Weisung oder eigene Verfügung war zur Korrektur von Fehlern der Auftragnehmerin erforderlich. Sofern kein unabwendbarer Schaden bei Verzug droht, hat die Fondsgesellschaft die Kapitalverwaltungsgesellschaft über etwaige tatsächliche oder vermeintliche Fehler zu informieren und erforderliche Korrekturen im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorzunehmen.

Die Fondsgesellschaft wird im Übrigen im Rahmen der üblichen Schadensminderungspflicht an der Vermeidung des Eintritts von Schäden sowie an der Feststellung und der Behebung von entstandenen Schäden mitwirken.

Ereignisse höherer Gewalt, die einer der Parteien dieses Vertrags die vertraglichen Leistungen wesentlich erschweren oder vorübergehend unmöglich machen, berechtigen diese, die Erfüllung dieser Verpflichtungen um die Dauer der Behinderung zzgl. einer angemessenen Anlaufzeit hinauszuschieben. Der höheren Gewalt stehen Streik, Aussperrung oder ähnliche Umstände bei Dritten, von denen die jeweilige Partei unmittelbar betroffen ist, gleich.

Als Laufzeit des Vertrages ist die Dauer bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft vorgesehen. Die ordentliche Kündigung ist - soweit gesetzlich zulässig - mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Halbjahres möglich. Daneben besteht die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

### 11.2.2 Verwahrstellenvertrag

Mit Datum vom 06.01.2015 wurde zwischen der Fondsgesellschaft, der KVG und der CACEIS Bank Deutschland GmbH („Caceis“) ein Vertrag über die Bestellung als Verwahrstelle geschlossen. Von der Verwahrstelle werden für die Fondsgesellschaft sämtliche ihr gemäß KAGB oder der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013

obliegenden Aufgaben, insbesondere die in Kapitel 6 genannten Dienstleistungen erbracht.

Gemäß den Bestimmungen des Verwahrstellenvertrags ist die Verwahrstelle mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände – unter der auflösenden Bedingung, dass die BaFin der Verwahrstelle die Genehmigung versagt – beauftragt. Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach den §§ 80 bis 90 KAGB, den Artikeln 83 bis 102 der AIFM-Level-2-Verordnung und allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Zu Beginn ihrer Tätigkeit wird die Verwahrstelle zunächst die Risiken im Zusammenhang mit Art, Umfang und Komplexität der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft bewerten. Im Rahmen der Verwahrung wird die Verwahrstelle das Eigentum der Fondsgesellschaft an ihren Vermögensgegenständen prüfen und ein entsprechendes Bestandsverzeichnis führen. Dies gilt auch für Vermögensgegenstände, die von Gesellschaften gehalten werden, die von der Fondsgesellschaft für Zwecke der Anlage geschaffen wurden und von ihr kontrolliert werden (so wie z.B. die Beteiligungsgesellschaften). Im Rahmen der Kontrollfunktion wird die Verwahrstelle insbesondere den Ein- und Austritt von Anlegern, die Ermittlung des Anteilswertes einschließlich der Bestellung eines Bewerter, die Jahresergebnisse und die Ergebnisverteilung, die Auszahlungen an die Anleger sowie die Vermögensaufstellungen der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Gesellschaften, welche die Vermögensgegenstände halten, kontrollieren. Sie hat zudem dafür Sorge zu tragen, dass bei den für die Fondsgesellschaft getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt.

Die Caceis hat die ihr obliegenden Aufgaben selbst wahrzunehmen und darf sie nur dann auf Dritte übertragen, wenn sie darlegen kann, dass es einen objektiven Grund für die Übertragung gibt. Bei der Auswahl, Bestellung und laufenden Kontrolle des Unterverwahrers hat sie mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vorzugehen. Eine Übertragung an die KVG ist ausgeschlossen.

Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einem Unterverwahrer, wenn die Voraussetzungen des § 88 Absätze 4 oder 5 KAGB erfüllt sind.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bedarf für bestimmte Geschäfte der Zustimmung der Verwahrstelle. Hierzu zählen insbesondere Verfügungen über bzw. Belastungen von Vermögenswerten der Fondsgesellschaft.

Der Verwahrstellenvertrag mit Caceis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind dabei berechtigt, den Verwahrstellenvertrag mit einer Frist von zwölf Monaten zum Monatsende zu kündigen.

Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt. Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,0595 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch jährlich 24.990 EUR; jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die Auszahlungen werden in die Berechnung einbezogen, um bezüglich der Auszahlungspolitik Interessengleichheit mit den Anlegern herzustellen. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Verwahrstelle kann hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Fondsgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Bewertung durch Einholung externer Gutachter entstehen.

### **11.2.3 Auslagerungsvertrag über die Anlegerverwaltung**

Die KVG hat die Anlegerverwaltung mit Vertrag vom 06.01.2015 auf die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH ausgelagert.

Der Vertrag ist ein Auslagerungsverhältnis auf das die aufsichtsrechtlichen Vorgaben an eine solche Auslagerung, insbesondere die Vorgaben des § 36 KAGB Anwendung finden. Die HIT Hanseatische Service Treuhand erbringt gegenüber der KVG insbesondere u.a. folgende Leistungen auf deren Anforderung und Weisung hin, jedoch nicht vor Mitteilung der BaFin, dass mit dem Vertrieb der Anteile der Fondsgesellschaft begonnen werden darf:

- a. Bearbeitung und Annahme von Beitrittserklärungen,
- b. Überprüfung der Identifikationsunterlagen des Anlegers und des wirtschaftlich Berechtigten im Rahmen der Geldwäscheprüfung,
- c. Bearbeitung der Stornierungen im Fall des Widerrufs,

- d. Elektronische Speicherung der Zeichnungsdokumente und deren digitale Ablage,
- e. Führung eines Anlegerregisters und dessen Übermittlung an die KVG
- f. Koordination der Auszahlungen an die Anleger
- g. Organisation von Gesellschafterversammlungen
- h. Bearbeitung von Rechtsnachfolgefällen von Kommanditisten und Treugebern,
- i. Führen der handelsrechtlichen und steuerlichen Kapitalkonten der Gesellschafter,
- j. Mitteilungen an die Gesellschafter,
- k. Anlegerbuchhaltung,
- l. Zahlungsverkehr in Bezug auf die Gesellschafter,
- m. Abführung und Mitteilung über abgeführte Kapitalertragsteuer,
- n. Maßnahmen im Zusammenhang mit den FATCA Bestimmungen,
- o. Entgegennahme und Beantwortung von Gesellschafteranfragen

sowie sämtliche mit den oben genannten Tätigkeiten im Zusammenhang stehende Geschäfte. Die HIT Hanseatische Service Treuhand gewährleistet, sämtliche Leistungen unter diesem Vertrag stets in Übereinstimmung mit geltendem Recht und geltenden Verwaltungsvorschriften in der Weise zu erfüllen, wie sie für diese Art von Beratungsleistungen erwartet werden kann. Sie beachtet insbesondere aufsichtsrechtliche Rahmenbedingungen und Anordnungen der BaFin sowie die jeweils einschlägigen Standards.

Die KVG wird jegliche Unterstützung gewähren und insbesondere unverzüglich alle Unterlagen, Daten und Informationen zur Verfügung stellen, die für die Erbringung der geschuldeten Leistungen notwendig sind. Die KVG wird Zutritt zu ihrem Betrieb gewähren, soweit dies für die vereinbarten Tätigkeiten erforderlich ist.

KVG und die HIT Hanseatische Service Treuhand können erstmals zum Ablauf der Mindestlaufzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende den Vertrag insgesamt oder hinsichtlich einzelner Beratungsleistungen kündigen. Davon unberührt ist das außerordentliche Kündigungsrecht aus wichtigem Grund. Der Vertrag endet weiterhin in jedem Fall bei Beendigung des KVG-Bestellungsvertrages.

Die Vergütung erfolgt durch die KVG und wird der Fondsgesellschaft nicht zusätzlich belastet.

Die Parteien haften bei der Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten für jedes Verschulden. Die HIT Hanseatische Service Treuhand haftet nicht für Kosten oder Verluste/Schäden der Fondsgesellschaft, der Anleger oder der KVG, sofern und soweit diese direkt

aus eigenen Maßnahmen der KVG oder der unmittelbaren und ordnungsgemäßen Ausführung von Weisungen der KVG resultieren. Entbindung der Parteien von der Erfüllung der Pflichten im Falle von höherer Gewalt. Die aufsichtsrechtliche Verantwortung der KVG und ihre zivilrechtliche Haftung gegenüber den Anlegern der Fondsgesellschaft bleibt durch die Auslagerung unberührt. Die HIT Hanseatische Service Treuhand ist berechtigt, sich der Dienste Dritter zur Erfüllung der Aufgaben zu bedienen.

#### 11.2.4 Konzeptionsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der One Capital Emissionshaus GmbH am 06.01.2015 einen Konzeptionsvertrag geschlossen. Auf der Grundlage dieses Vertrags hat die One Capital Emissionshaus GmbH die Konzeption und Prospektierung des von der Emittentin emittierten Investmentvermögens übernommen. Gegenstand der Tätigkeit sind insbesondere die Strukturierung des Beteiligungsangebots und der damit verbundenen Vertragsverhältnisse (soweit erforderlich unter Einbindung von Rechts- und Steuer- und sonstigen Beratern) sowie die Erstellung des Verkaufsprospekts (einschließlich Satz, Druck etc.) auf der Grundlage der von der Emittentin zur Verfügung zu stellenden Informationen und Daten.

Für ihre Leistungen und die damit verbundenen Aufwendungen erhält die One Capital Emissionshaus GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,22 % der von den Anlegern gezeichneten und eingezahlten Pflichteinlagen. Die Vergütung versteht sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und wird sukzessive entsprechend dem Einzahlungsstand des Emissionskapitals fällig.

Der Vertrag endet mit der Schließung der Platzierungsphase. Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Haftung der One Capital Emissionshaus GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, den typischen und vorhersehbaren Schaden und in jedem Fall der Höhe nach auf die erhaltenen Vergütungen beschränkt. Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

#### 11.2.5 Vertrag über die Auslagerung der Buchhaltung und der Erstellung des Jahresabschlusses

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Zusammenhang im Rahmen der Fondsbuchhaltung sowie der mit dieser Aufgabe verbundenen ergänzenden Tätigkeiten hat die DSC Deutsche SachCapital GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der ISARIA Wohnbau AG, nachfolgend auch „Fondsbuchhalterin“ am 06.01.2015

einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

Der Vertrag begründet ein Auslagerungsverhältnis auf das die aufsichtsrechtlichen Vorgaben an eine solche Auslagerung, insbesondere die Vorgaben des § 36 KAGB Anwendung finden. Die ISARIA Wohnbau AG erbringt u.a. folgende Leistungen ausschließlich gegenüber dem Fonds:

- Erstellung der Finanzbuchhaltung;
- Erstellung der laufenden Umsatzsteuervoranmeldungen;
- Jahresabschlusserstellung

sowie sämtliche mit den oben genannten Tätigkeiten im Zusammenhang stehende Geschäfte. Die ISARIA Wohnbau AG gewährleistet, sämtliche Leistungen unter diesem Vertrag stets in Übereinstimmung mit geltendem Recht und geltenden Verwaltungsvorschriften in der Weise zu erfüllen, wie sie für diese Art von Dienstleistungen erwartet werden kann. Etwaige behördliche Anordnungen, insbesondere aufsichtsrechtliche Rahmenbedingungen und Anordnungen der BaFin sowie die jeweils einschlägigen Standards wird die DSC dem Dienstleister hierfür jeweils unaufgefordert zur Kenntnis bringen.

Die KVG wird jegliche Unterstützung gewähren und insbesondere unverzüglich alle Unterlagen, Daten und Informationen zur Verfügung stellen, die für die Erbringung der geschuldeten Leistungen notwendig sind.

Für ihre Leistungen erhält die ISARIA Wohnbau AG eine jährliche Vergütung von bis zu 0,047 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs 2017 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 13.950 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahrs zugrunde gelegt.

Die Vergütung erfolgt durch die KVG und wird der Fondsgesellschaft nicht zusätzlich belastet.

Die ISARIA Wohnbau AG haftet bei der Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten nicht für Kosten oder Verluste/Schäden der Fondsgesellschaft, der Anleger oder der KVG, sofern und soweit diese direkt aus eigenen Maßnahmen der KVG oder der unmittelbaren und ordnungsgemäßen Ausführung von Weisungen der KVG

resultieren. Die Parteien sind von der Erfüllung der Pflichten im Falle von höherer Gewalt entbunden. Die aufsichtsrechtliche Verantwortung der KVG und ihre zivilrechtliche Haftung gegenüber den Anlegern der Fondsgesellschaft bleibt durch die Auslagerung unberührt.

Die Laufzeit des Vertrages ist unbefristet. Eine ordentliche Kündigung ist nicht vorgesehen. Es bestehen Rechte zur außerordentlichen Kündigung, die die Vorgaben des § 36 KAGB zur Auslagerung berücksichtigen. Ferner sind entsprechende Kontrollrechte eingeräumt. Gerichtsstand ist Hamburg.

#### **11.2.6 Vertriebsvereinbarungen**

Mit Vertrag vom 06.01.2015 wurde die One Consulting GmbH als Alleinvertriebsbeauftragte exklusiv von der Fondsgesellschaft und der OPD 4 damit beauftragt, ein von Anlegern zu zeichnendes Kommanditkapital an der Fondsgesellschaft von bis zu 200.000.000 EUR zzgl. 3 % Agio einzuwerben. Die One Consulting GmbH wird als selbstständiger Unternehmer im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig und übernimmt es, Anleger zu vermitteln, die sich als Treugeber mittelbar über die Treuhänderin an der Emittentin beteiligen. Die One Consulting ist berechtigt, sich zum Zwecke der Platzierung des Beteiligungsangebotes Dritter (Vertriebspartner) zu bedienen und/oder die Platzierung ganz oder teilweise auf Vertriebspartner zu übertragen und zu diesem Zweck entsprechende Vereinbarungen mit Vertriebspartnern zu schließen. Vertragsbeziehungen bestehen in diesem Falle nur zwischen der One Consulting und ihren jeweiligen Vertriebspartnern, die für die von ihnen vermittelten Beteiligungen eine Vergütung ausschließlich von der One Consulting erhalten.

Die Vergütung für die von ihr übernommenen Aufgaben entspricht zum einen der Höhe des zu zahlenden Agios inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird 14 Tage nach Anspruchsentstehung zur Zahlung fällig, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a. Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers durch die Treuhänderin;
- b. Ablauf der Widerrufsfrist des Anlegers, ohne dass der Anleger seine Beitrittserklärung widerrufen hat;
- c. Einzahlung der jeweiligen Pflichteinlage sowie des Agios durch den Anleger.

Der Vertrag endet mit der Schließung der Gesellschaft für den Beitritt weiterer Anleger. Während der Laufzeit ist eine Kündigung ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund wird hierdurch nicht berührt.

Die One Consulting GmbH erhält daneben für die Verschaffung

der Einlagen des Stillen Gesellschafters von der OPD 4 eine Vergütung in Höhe von rd. 5,536 % der Einlagen des Stillen Gesellschafters (ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG) inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Dies entspricht 5,50 % der Pflichteinlagen der Anleger.

### 11.2.7 Vertrag über die Stille Beteiligung

Mit Vertrag vom 06.01.2015 hat sich die Fondsgesellschaft an der OPD 4 als typisch Stiller Gesellschafter beteiligt. Die Stille Beteiligung dient der Finanzierung von Beteiligungen des Geschäftsinhabers an Projektentwicklungsgesellschaften für Immobilien. Dabei sind die Kriterien für aus § 2 Ziffer 2 der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft zu beachten. Der Stille Gesellschafter ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen, kann aber die Richtigkeit des Jahresabschlusses prüfen. Einwendungen gegen den Jahresabschluss kann der Stille Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Erhalt Jahresabschlusses schriftlich geltend machen.

Die Einlage der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 200.000.000 EUR abzüglich der Initialkosten auf Ebene der Fondsgesellschaft. Voraussetzung für die Zahlung einer Einlage ist eine Bewertung des Vermögensgegenstandes nach § 261 Abs. 6 i.V.m. § 216 KAGB, die die Tragfähigkeit der Projektentwicklungen bestätigt, in die die OPD 4 investiert. Auf seine Einlage erhält der Stille Gesellschafter eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 7,00 % p.a. aus dem berichtigten Gewinn. Der berichtigte Gewinn ergibt sich aus dem Gewinn vor Berücksichtigung des auf den Stillen Gesellschafters entfallenden Gewinnanteils bereinigt um außerordentliche Erträge und Aufwendungen, Erträge oder Verluste aus der Veräußerung oder Zerstörung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, das der Geschäftsinhaber bereits vor Beginn der Stillen Gesellschaft angeschafft hatte, Ertragsminderungen aufgrund erhöhter Absetzungen oder Sonderabschreibungen nach steuerrechtlichen Vorschriften, Ertragsminderungen durch die Bildung steuerfreier Rücklagen und Erträge aus der Auflösung solcher Rücklagen, die Geschäftsführungsvergütung für den Geschäftsinhaber, soweit sie unangemessen ist sowie Aufwendungen aus den Initialkosten gemäß § 6 Ziffer 5 der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft.

Eine Beteiligung des Stillen Gesellschafters am Verlust erfolgt nicht.

Der Gewinnanteil des Stillen Gesellschafters wird nicht durch die Bildung offener Rücklagen gemindert. Nach dem Gesellschaftsvertrag des Geschäftsinhabers und dem Vertrag über die Stille Beteiligung sind 100 % aller bilanziell ausschüttbaren Gewinne des Geschäftsinhabers ausschüttungsgesperrt, solange der Ge-

schäftsinhaber seine Verbindlichkeiten gegenüber dem Stillen Gesellschafter noch nicht erfüllt hat. Die laufenden Zinsen im laufenden Geschäftsjahr werden als Vorabauszahlung auf den Gewinnanteil des Stillen Gesellschafters jeweils zum 25.03, 25.06, 25.09. und 25.12. eines jeden Kalenderjahrs fällig und nachschüssig bis zum jeweiligen Quartalsende eines jeden Kalenderjahrs taggenau unter Zugrundelegung von 360 Tagen pro Jahr berechnet und jeweils auf die vom Stillen Gesellschafter dem Geschäftsinhaber zuletzt mitgeteilte Kontoverbindung nach Abzug der vom Geschäftsinhaber einzubehaltenden und abzuführenden Kapitalertragsteuer ausgezahlt.

Sofern die Vorabauszahlungen den berichtigten Gewinn überschreiten, kann die Vorabauszahlung nach Entscheidung des Geschäftsinhabers und unter Berücksichtigung der Liquiditätslage der Gesellschaft fortgesetzt oder solange ausgesetzt werden, bis keine Unterdeckung mehr besteht. Wenn die Vorabauszahlungen wegen einer Unterdeckung ausgesetzt worden sind, wird der Gewinnanspruch jeweils solange vorgetragen, bis der Gewinnanspruchsvortrag durch den berichtigten Gewinn in einem oder mehreren nachfolgenden Kalenderjahren erfüllt worden ist. Sämtliche handelsrechtliche Gewinne nach Bedienung auch der Stillen Beteiligung werden von der Geschäftsinhaberin in die Gewinnrücklage eingestellt und im Falle einer Unterdeckung zum Ausgleich der Unterdeckung verwandt. Wenn durch den Ausgleich der Unterdeckung eine Unterdeckung vollständig ausgeglichen werden kann, werden weder die Vorabauszahlungen ausgesetzt noch ein Gewinnanspruchsvortrag gebildet. Den Zinsen wird eine taggenaue Berechnung zugrunde gelegt, wobei bei einem Jahr von 360 Tagen ausgegangen wird. Mit Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt die Abrechnung der Vorabauszahlungen mit dem Gewinnanspruch.

Der Stille Gesellschafter hat bei Fälligkeit seiner Einlage einen Anspruch auf eine einmalige Schlusszahlung in Höhe von 0,701 % seines Einlagenkontos („Schlusszahlung“). Kündigt der Geschäftsinhaber den Vertrag über die Stille Beteiligung nur hinsichtlich eines Teilbetrags, entsteht der Anspruch auf Zahlung der Schlusszahlung nur in entsprechender Höhe der gekündigten Einlage. Von der Schlusszahlung werden vom Geschäftsinhaber einzubehaltende und abzuführende Kapitalertragsteuer einbehalten.

Der Stille Gesellschafter tritt mit sämtlichen Forderungen aus diesem Vertrag (insbesondere auf Zins und Tilgung sowie auf Zahlung der Schlusszahlung) in einem etwaigen Insolvenzverfahren gemäß den §§ 19 Absatz 2 Satz 2, 39 Absatz 2 Insolvenzordnung (InsO) im Rang hinter alle anderen Insolvenzgläubiger und nachrangigen Insolvenzgläubiger des Geschäftsinhabers, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 38 oder § 39 Ab-

satz 1 InsO befriedigt werden, zurück. Vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens sind Ansprüche des Stillen Gesellschafters auf Auszahlungen solange und soweit ausgeschlossen, wie die Auszahlungen zur Überschuldung oder zur Zahlungsunfähigkeit bzw. zur drohenden Zahlungsunfähigkeit des Geschäftsinhabers führen würden oder einen sonstigen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens herbeiführen würden. Zu den Risiken im Zusammenhang mit der Stillen Beteiligung vgl. Kapitel 2.3.2.

Die Dauer der Stillen Gesellschaft ist unbestimmt. Das Gesellschaftsverhältnis kann vom Stillen Gesellschafter erstmals zum 30.09.2019 und anschließend jeweils zum Ende eines jeden Geschäftsjahrs (31.12.) jeweils mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Der Geschäftsinhaber kann diesen Vertrag unter Beachtung einer vierwöchigen Kündigungsfrist zum Monatsende jederzeit ganz oder teilweise kündigen. Der Stille Gesellschafter hat auch im Falle einer Kündigung einen Anspruch auf Zahlung der Schlusszahlung. Eine zusätzliche Vorfälligkeitsentschädigung von Seiten des Geschäftsinhabers ist nicht zu leisten. Die Gesellschaft kann von jedem Gesellschafter jederzeit aus wichtigem Grunde fristlos gekündigt werden. Im Falle der Beendigung der Gesellschaft hat der Geschäftsinhaber dem Stillen Gesellschafter dessen Guthaben auf seinem Einlagekonto und seinem Verrechnungskonto in einer Jahresrate sechs Monate nach Beendigung der Gesellschaft auszuzahlen.

### 11.2.8 Treuhandvertrag

Mit der Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers durch die Treuhänderin kommt auf Grundlage des in Anlage III im Volltext abgedruckten Treuhandvertrag ein Treuhandverhältnis zwischen dem Anleger und der Treuhänderin zustande. Die Annahme kann durch einen entsprechenden Annahmevermerk der Treuhänderin auf der Beitrittserklärung erfolgen. Der Anleger verzichtet ausdrücklich auf den Zugang der Annahmeerklärung der Treuhänderin als Voraussetzung für das Zustandekommen des Treuhandvertrags. Er ist jedoch unverzüglich in Textform (z.B. per Briefpost, Telefax oder E-Mail) von der Annahme zu informieren. Neben dem Treuhandvertrag wurde die Anlegerverwaltung von der KVG auf die Treuhandkommanditistin ausgelagert.

Auf der Grundlage des Treuhandvertrags erhöht, hält und verwaltet die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung an der Emittentin anteilig in Höhe der in der Beitrittserklärung vom Treugeber gezeichneten Einlage (Zeichnungssumme ohne Agio) im eigenen Namen, aber im Innenverhältnis anteilig treuhänderisch im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Die Treuhänderin hält ihre Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil im eigenen Namen. Im Innenverhältnis handelt die Treuhänderin bezüglich des anteiligen, für den Treugeber

gehaltenen Anteils ihrer Kommanditbeteiligung ausschließlich im Auftrag, für Rechnung und auf Risiko des jeweiligen Treugebers, sodass dieser wirtschaftlich den Kommanditisten gleichgestellt ist.

Die Treuhänderin hat das erworbene Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten und ist grundsätzlich verpflichtet, dem Treugeber alles herauszugeben, was sie aus dem treuhänderisch im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers gehaltenen anteiligen Kommanditanteil (Treugeberbeteiligung) erlangt. Umgekehrt ist der Treugeber verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, Kosten und Steuern im Zusammenhang mit der Treugeberbeteiligung freizuhalten, ihr etwa gezahlte Beträge zu erstatten und für drohende Freihaltungs- oder Erstattungsansprüche Sicherheit zu leisten.

Der Treugeber erteilt der Treuhänderin eine über seinen Tod hinaus gültige unwiderrufliche Vollmacht für alle die Treugeberbeteiligung betreffenden Handlungen, Erklärungen, Tätigkeiten und Rechtsgeschäfte der Treuhänderin im Namen des Treugebers. Die Treuhänderin ist hierbei von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmachten zu erteilen. In diesem Fall kann sie auch die Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreien. Die Einzahlung der in der Beitrittserklärung übernommenen Pflichteinlagen und des Agios erfolgt direkt durch den Treugeber an die Emittentin. Kommt der Treugeber seinen Zahlungsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung unter Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht nach, so ist die Treuhänderin dazu berechtigt, den Treuhandvertrag außerordentlich zu kündigen. Die vom Treugeber bereits erbrachten Einlagen sind in diesem Fall nur insoweit zurückzuzahlen, als die Treuhänderin diese von der Fondsgesellschaft wiedererlangt; der Treugeber trägt die durch die Kündigung entstehenden Kosten.

Die Treuhänderin hat den Treugeber vor schriftlichen Beschlussfassungen und Gesellschafterversammlungen der Emittentin zu unterrichten und seine Weisung hinsichtlich der Ausübung der anteilig auf den Treugeber entfallenden Stimmrechte einzuholen. Die Treuhänderin übt ihr auf den Treugeber entfallendes Stimmrecht entsprechend den ihr vom Treugeber erteilten Weisungen aus und enthält sich, sofern sie keine rechtzeitige Weisung erhält, insoweit der Stimme. Soweit der Treugeber sein Stimmrecht selbst oder durch bevollmächtigte Dritte ausübt, sieht die Treuhänderin von einer Ausübung der Stimmrechte ab. Die Treuhänderin übersendet dem Anleger unverzüglich nach Vorliegen des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einen Bericht über die Lage der Fondsgesellschaft und eine Abschrift des Jahresab-

schluss. Darüber hinaus hat die Treuhänderin den Anleger, z.B. durch Übermittlung von Unterlagen, über ihr bekannte wesentliche Geschäftsvorfälle zeitnah zu unterrichten. Der Treugeber ist berechtigt, die den Kommanditisten der Emittentin zustehenden Informations- und Kontrollrechte im Hinblick auf die Treugeberbeteiligung persönlich auszuüben. Er kann insbesondere an Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen der Emittentin persönlich teilnehmen und das auf die Treugeberbeteiligung entfallende Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ausüben. Der Treugeber ist ferner berechtigt, der Treuhänderin bezüglich der Ausübung von Rechten aus der Treugeberbeteiligung Weisungen zu erteilen, es sei denn, die Weisungen oder deren Befolgung stehen mit dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag oder dem Treuhandvertrag im Widerspruch. Der Treugeber kann die Übertragung des anteiligen, von der Treuhänderin für ihn gehaltenen Kommanditanteils auf sich verlangen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der Treugeber der persönlich haftenden Gesellschafterin der Emittentin zuvor auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht nach § 4 Ziffer 5 Gesellschaftsvertrag erteilt. In diesem Fall ist die Treuhänderin zur entsprechenden Übertragung der Treugeberbeteiligung an den Treugeber verpflichtet. Die Übertragung ist in jedem Fall aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister der Emittentin. Mit erfolgter Übertragung der Treugeberbeteiligung an den Treugeber endet die Stellung der Treuhänderin als Außentreuhänder. Die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag treffen die Treuhänderin im Verhältnis zum Treugeber dann insoweit nur noch als Verwaltungstreuhänderin. Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet in jedem Fall mit dem Abschluss der Liquidation der Emittentin. Er endet ferner, sobald die Treuhänderin mit der für den Treugeber gehaltenen Treugeberbeteiligung nach Maßgabe der Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus der Emittentin ausscheidet. Die ordentliche Kündigung des Treuhandvertrags ist ausgeschlossen. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags aus wichtigem Grund (z.B. bei Zahlungsverzug des Treugebers hinsichtlich der von ihm zu leistenden Einlagen) bleibt unberührt. (Vgl. hinsichtlich der Folgen des Ausscheidens der Treuhänderin § 21 des Gesellschaftsvertrages und hinsichtlich der Übertragung, Belastung und Vererbung der Treugeberbeteiligung die entsprechend geltenden Ausführungen aus § 8 des Treuhandvertrages).

Zum Zweck der Sicherung des Treugebers tritt die Treuhänderin für den Fall ihrer Insolvenz die Treugeberbeteiligung und alle Vermögensrechte aus der Treugeberbeteiligung bereits mit Abschluss des Treuhandvertrags an den Treugeber ab. Die Abtretung der Treugeberbeteiligung ist hierbei wiederum aufschie-

bend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister der Emittentin.

Die Treuhänderin erhält von der KVG eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Treuhandvergütung in Höhe von 0,251 % der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals; jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs 2017 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 71.000 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahrs zugrunde gelegt. Die Vergütung ist zu gleichen Teilen jeweils am Ende eines jedes Quartals fällig.

Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Inhalt des Prospekts. Sie und die sie vertretenden Personen haften, auch für ein vor Vertragsschluss liegendes Verhalten nur soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt oder eine Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Bei nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist der Umfang der Haftung auf Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens, in jedem Fall aber insgesamt auf den Betrag der vom Treugeber gemäß seiner Beitrittserklärung übernommenen Pflichteinlage begrenzt. Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Bei der Ausführung von Weisungen des Treugebers ist die Treuhänderin von jeder Verantwortlichkeit freigestellt, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Der Treugeber kann Ersatzansprüche gegen die Treuhänderin im Übrigen nur geltend machen, wenn und soweit er nicht anderweitig Ersatz seines Schadens erhalten kann. Ansprüche gegen die Treuhänderin und/oder ihre Organe aus Schäden verjähren nach zwölf Monaten, soweit nicht für vorvertragliche Verpflichtungen kürzere Fristen bestehen. Die Verjährungsfrist beginnt für alle Ansprüche mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Rechtliche Haftung der Treuhänderin begründen. Grundsätzlich beginnt die Verjährungsfrist für Ansprüche, die während eines Geschäftsjahres der Emittentin entstanden sind, spätestens mit dem dritten Tag nach der Absendung des jeweiligen Geschäftsberichts und/oder des Berichts der Treuhänderin an die Treugeber. Die Verkürzung der Verjährung gilt nicht bei Ansprüchen aus grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln.

Jeder Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin Änderungen seiner Kontaktdaten unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Mitteilungen der Treuhänderin sind den Treugebern grundsätzlich in Textform an die jeweils zuletzt mitgeteilten Kontaktdaten zu übermitteln. Dritten gegenüber darf die Treuhänderin die Beteiligung des Treugebers an der Emittentin sowie seine Treugeberdaten nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Treugebers offenlegen, es sei denn, eine solche Offenlegung ist zwingend gesetzlich vorgeschrieben. Eine Ausnahme besteht hinsichtlich einer Offenlegung gegenüber den in § 13 Ziffer 3 des Treuhandvertrags genannten Personen.

Mit Abschluss des Treuhandvertrags willigt der Treugeber darin ein, dass seine persönlichen Daten im Rahmen dieses Vertrags elektronisch gespeichert und verarbeitet werden. Gemäß dem Treuhandvertrag besteht zwischen mehreren Treugebern, die sich mittelbar über die Treuhänderin an der Emittentin beteiligt haben, keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

#### **11.2.9 Vertrag über Verwaltungsgebühr („Administrations Fee“)**

Die OPD 4 hat mit der One Group GmbH am 06.01.2015 einen Vertrag über die Übernahme der Administrationstätigkeiten im Zusammenhang mit der OPD 4 und der Fondsgesellschaft geschlossen, soweit diese nicht in die Zuständigkeiten der KVG fallen.

Die One Group GmbH erhält von der OPD 4 eine Vergütung in Höhe von 3,02 % der Einlage der Fondsgesellschaft als Stiller Gesellschaft der OPD 4. Dies entspricht 3,0 % der Pflichteinlagen der Anleger. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und wird sukzessive entsprechend dem Einzahlungsstand fällig. Der Vertrag endet mit der Schließung der Platzierungsphase.

Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Haftung der One Group GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

## 12. Anlagen

### 12.1 ANLAGE I – ANLAGEBEDINGUNGEN

#### ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

#### **ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG**

(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

#### **DSC Deutsche SachCapital GmbH Kapitalverwaltungsgesellschaft**

(nachstehend „KVG“ genannt)

für den von der KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

#### **Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen**

##### **§ 1 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind,
2. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

##### **§ 2 ANLAGEGRENZEN**

1. Als einzigen Vermögensgegenstand im Sinne des vorstehenden § 1 Ziffer 1 wird die Gesellschaft eine Stille Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH erwerben. Die One Project Development AIF 4 GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 133046 eingetragen. Unternehmensgegenstand der One Project Development AIF 4 GmbH ist die Beteiligung an Projektentwicklungsgesellschaften und anderen Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind.
2. Die Unternehmen im Sinne der vorstehenden Ziffer 1 Satz 3, an der sich die One Project Development AIF 4 GmbH beteiligt, entwickeln oder wirken mit an der Entwicklung von Immobilien nach folgenden Kriterien:
  - a. Immobilienentwicklungen konzentrieren sich auf Wohnimmobilien und verteilen sich auf Neubau- und Revitalisierungsprojekte. Mindestens 80 % der Investitionen erfolgen in Wohnimmobilienprojekte.
  - b. Die Projektentwicklungen dürfen nur in den sieben nachfolgend definierten Metropolregionen erfolgen:

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

- c. Für alle Projektentwicklungen liegt vor der Investition eine Ankaufsbewertung vor.
  - d. Die Projektentwicklungen erfolgen mit dem Ziel einer Veräußerung. Eine Vermietung der Immobilien bis zur Veräußerung ist jedoch zulässig.
3. Die Unternehmen im Sinne der vorstehenden Ziffer 1 Satz 3, an der sich die One Project Development AIF 4 GmbH beteiligt, erfüllen zudem folgende Voraussetzungen:
    - a. Die Unternehmen haben ihren Sitz in Deutschland.
    - b. Die Unternehmen weisen eine Bilanzsumme von bis zu 300.000.000 EUR auf.

Die One Project Development AIF 4 GmbH muss mindestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebes risikogemischt an mindestens drei Beteiligungen im Sinne der vorstehenden Ziffer 2 investiert sein. Mindestens 7,5 % der Bilanzsumme der One Project Development AIF 4 GmbH besteht aus Beteiligungen im Sinne der vorstehenden Ziffer 2, wobei die Beteiligung am jeweiligen Unternehmen mindestens 1 % dessen Kapital beträgt. Maximal 50 % der Bilanzsumme der One Project Development AIF 4 GmbH werden investiert in eine Beteiligung an einem Unternehmen im Sinne der vorstehenden Ziffer 2.

4. Nach Ablauf von drei Jahren nach Beginn des Vertriebs können bis zu 20 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben gehalten werden.

##### **§ 3 KREDITAUFNAHME (LEVERAGE) UND BELASTUNGEN**

1. Kredite sind nur bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen nach § 1 sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf die vorgenannten Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

##### **§ 4 DERIVATE**

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nicht getätigt werden.

## **Anteilklassen**

### **§ 5 ANTEILKLASSEN**

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

## **Ausgabepreis und Kosten**

### **§ 6 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG, INITIALKOSTEN**

#### **1. Ausgabepreis**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Pflichteinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Pflichteinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen sollen ohne Rest durch 500 teilbar sein.

#### **2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten**

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag (nachfolgend 3.) und den während der Beitrittsphase auf Ebene der Gesellschaft (nachfolgend 4.) und auf Ebene der One Project Development AIF 4 GmbH (nachfolgend 5.) anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,66 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 12,01 % der gezeichneten Pflichteinlage.

#### **3. Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der gezeichneten Pflichteinlage.

#### **4. Initialkosten auf Ebene der Gesellschaft**

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 0,51 % der Pflichteinlage belastet (Initialkosten auf Ebene der Gesellschaft). Die Initialkosten sind nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

#### **5. Initialkosten auf Ebene der One Project Development AIF 4 GmbH**

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der One Project Development AIF 4 GmbH in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,5 % der Pflichteinlage belastet (Initialkosten auf Ebene der One Project Development AIF 4 GmbH). Die Initialkosten sind nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

#### **6. Steuern**

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

### **§ 7 LAUFENDE KOSTEN**

#### **1. Summe aller laufenden Vergütungen**

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den

nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 0,8 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs 2017 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 221.340 EUR.

#### **2. Bemessungsgrundlage**

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

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

Die KVG erhält von der Gesellschaft erstmals ab dem 01.01.2015 eine jährliche Pauschalgebühr in Höhe von bis zu 0,8 % der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs 2017 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 221.340 EUR. Die Pauschalgebühr deckt folgende Vergütungen und Kosten ab, die der Gesellschaft nicht separat belastet werden:

- Vergütung für die Verwaltung der Gesellschaft (Portfolioverwaltung, Risikomanagement, interne Bewertung, administrative Tätigkeiten: rechtliche Dienstleistungen (einschließlich gesetzlicher Meldepflichten), sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung (einschließlich der Führung der Kapitalkonten für die Gesellschaft), Kundenanfragen, Feststellung des Wertes des Kommanditanlagevermögens, Steuererklärungen für die Gesellschaft, soweit dies gesetzlich erforderlich ist, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Gewinnausschüttung, Führung von Aufzeichnungen),
- Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft für ihre Haftungsübernahme,
- Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin für die Geschäftsführung, soweit diese nicht durch die KVG ausgeführt wird,
- Vergütung der Treuhandkommanditistin für die Verwaltung der Kommanditanteile, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt.

Auf die vorgenannte Vergütung können von der KVG monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden. Mögliche Überzahlungen sind

nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

#### 4. Vergütungen an Dritte

Die KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Gesellschaft keine Vergütungen.

#### 5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,0595 % der Bemessungsgrundlage nach Ziffer 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch jährlich 24.990 EUR. Die Verwahrstelle kann hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Bewertung durch Einholung externer Gutachter entstehen.

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

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

- a. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- b. Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- c. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e. Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- i. Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- j. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- k. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

#### 7. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

#### 8. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a. Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b. Im Fall seines Ausscheidens aus der Gesellschaft hat der Anleger die Kosten für die zur Ermittlung der Abfindung zu erstellende Auseinandersetzungsbilanz ganz oder teilweise zu tragen. Sofern über die zu zahlende Abfindung Uneinigkeit besteht und diese dann durch einen Schiedsgutachter festgestellt wird, tragen der ausgeschiedene Anleger und die Emittentin die hierdurch entstehenden Kosten in dem Verhältnis, wie die verbindlich festgestellte Abfindung von dem jeweils zuletzt geforderten Betrag abweicht.
- c. Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie z.B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten.

#### 9. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

#### 10. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen. Die KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der KVG selbst, von einer anderen Gesellschaft, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile

berechnet wurde.

### **Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte**

#### **§ 8 AUSZAHLUNGEN**

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann jeweils zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

#### **§ 9 GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE**

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31.12.2014 endet.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 30.09.2019 befristet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der KVG berechtigt, die Laufzeit der Gesellschaft in einem oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu maximal 1,5 Jahre zu verlängern, wenn dies von der One Project Development AIF 4 GmbH auf Basis des Fortschritts der Immobilienprojekte angezeigt ist. Voraussetzung ist die Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit.
3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige Verbindlichkeiten beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für die Beteiligungen nach § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Stand 13.03.2015

## 12.2 ANLAGE II – GESELLSCHAFTSVERTRAG

### Präambel

Die ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG (die „**Gesellschaft**“) beabsichtigt, mittelbar Immobilienprojekte zu entwickeln und zu veräußern. Die Gesellschaft bietet Anlegern die Möglichkeit, sich nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages an der Gesellschaft zu beteiligen und am Ergebnis der Gesellschaft zu partizipieren, sei es positiv oder negativ. Nicht Geschäftsgrundlage dieses Gesellschaftsvertrages sind etwaige mit dem Beteiligungserwerb verfolgte wirtschaftliche und steuerliche Ziele der Anleger. Die Gesellschaft ist ein Alternativer InvestmentFonds gemäß Kapitalanlagegesetzbuch und wird von der DSC Deutsche SachCapital GmbH (die „**KVG**“) verwaltet.

### § 1 Firma und Sitz der Gesellschaft

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG.
2. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

### § 2 Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der Gegenstand des Unternehmens umfasst den Erwerb, das Halten und das Veräußern von Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassenen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind und insbesondere den Abschluss eines Vertrags über eine Stille Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH („**Stille Beteiligung**“). Die Unternehmensbeteiligungen dürfen auch mittelbar über Zweckgesellschaften erworben werden. Die Gesellschaft darf sämtliche Rechtsgeschäfte und Maßnahmen vornehmen, die mit diesem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehen. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Gesellschaften gründen.

### § 3 Gesellschafter, Kommanditkapital, Kapitalerhöhung, Vollmacht

1. Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die ONE Komplementär 2 GmbH, Hamburg (die „**Komplementärin**“). Zur Leistung einer Kapitaleinlage ist die Komplementärin weder berechtigt noch verpflichtet. Sie ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Gründungskommanditist der Gesellschaft („**Gründungskommanditistin**“) ist mit der im Folgenden angegebenen und in voller Höhe erbrachten Pflichteinlage: One Capital Emissionshaus GmbH, Hamburg, („**geschäftsführende Kommanditistin**“): 3.000 EUR. Nach der Gründung der Gesellschaft ist die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Hamburg, als Treuhandkommanditistin („**Treuänderin**“) der Gesellschaft beigetreten. Die von ihr erbrachte Pflichteinlage beträgt 1.000 EUR.
3. Als Haftsummen für die Gründungskommanditistin und der Treuhandkommanditistin sind jeweils 1.000 EUR in das Handelsregister eingetragen. Alle weiteren hinzutretenden Kommanditisten werden mit Haftsummen von jeweils 1 EUR je 100 EUR ihrer Pflichteinlagen in das Handelsregister eingetragen; dies gilt entsprechend auch im Fall der Erhöhung von Pflichteinlagen der Gründungskommanditistin oder der Treuhandkommanditistin, sodass sich die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in diesem Fall um jeweils 1 EUR je 100 EUR des Erhöhungsbetrags der Pflichteinlagen erhöht.
4. Das Kommanditkapital der Gesellschaft (Summe der Pflichteinlagen, das „**Kommanditkapital**“) kann bis zum 30.09.2016 (der „**Schließungstermin**“) um insgesamt bis zu 200.000.000 EUR (das „**Emissionsvolumen**“) erhöht werden (die „**Kapitalerhöhung**“). Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach freiem Ermessen – ohne dass es hierfür der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf und ohne weitere Voraussetzungen – berechtigt, durch schriftliche, gegenüber

der Gesellschaft abzugebende Erklärung den Schließungstermin einmal oder mehrmals zu verschieben, längstens jedoch bis zum 31.03.2017 und die Kapitalerhöhung (unabhängig vom Erreichen des Emissionsvolumens) vorzeitig zu beenden und damit den (ggf. auch verschobenen) Schließungstermin vorzuerlegen (in diesen Fällen ist der entsprechend verschobene bzw. vorverlegte Schließungstermin nach § 181 BGB von allen Gesellschaftern jeweils unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, ohne weitere Zustimmung der übrigen Gesellschafter das Kommanditkapital nach näherer Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags zu erhöhen, soweit und solange das Emissionsvolumen noch nicht in voller Höhe gezeichnet ist, sowie sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur entsprechenden Erhöhung des Kommanditkapitals und/oder zur Durchführung oder Erfüllung der ihnen sonst nach diesem Vertrag eingeräumten Rechte und obliegenden Pflichten erforderlich sind oder werden.

5. Über die Treuhänderin beteiligen sich die Anleger als Treugeber (die „**Anleger**“) an der Gesellschaft. Die Kapitalerhöhung erfolgt, indem Anleger der Gesellschaft nach Maßgabe des § 4 beitreten.
6. Die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin sind unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB von allen Gesellschaftern jeweils unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, ohne weitere Zustimmung der übrigen Gesellschafter das Kommanditkapital nach näherer Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags zu erhöhen, soweit und solange das Emissionsvolumen noch nicht in voller Höhe gezeichnet ist, sowie sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur entsprechenden Erhöhung des Kommanditkapitals und/oder zur Durchführung oder Erfüllung der ihnen sonst nach diesem Vertrag eingeräumten Rechte und obliegenden Pflichten erforderlich sind oder werden.
7. Die Beteiligung jedes Kommanditisten erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung seiner jeweiligen Eintragung in das Handelsregister.

### § 4 Beitritt von Anlegern als Treugeber, Treuhänderin

1. Die Kapitalerhöhung erfolgt grundsätzlich, indem Anleger der Gesellschaft nach Maßgabe des Treuhandvertrags zwischen dem jeweiligen Anleger und der Treuhänderin (der „**Treuhandvertrag**“), des Gesellschaftsvertrags und der jeweiligen Beitrittserklärung des Anlegers (die „**Beitrittserklärung**“) mittelbar über die Treuhänderin beitreten. Die auf diese Weise beitretenden Anleger werden nachstehend auch als „**Treugeber**“ bezeichnet.
2. Zu diesem Zweck ist die Treuhänderin berechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, mit Wirkung für und gegen alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ihre Pflichteinlage im Rahmen der zeitlichen und betragsmäßigen Grenzen des § 3 Ziffer 4 schrittweise zu erhöhen. Sie ist dazu berechtigt, ihre Pflichteinlage auf der Grundlage des Treuhandvertrags ganz oder teilweise treuhänderisch für Rechnung der Treugeber zu übernehmen und zu halten.
3. Der Beitritt eines Treugebers zur Gesellschaft und die entsprechende Erhöhung der Pflichteinlage der Treuhänderin werden wirksam, sobald die Treuhänderin die Beitrittserklärung des Treugebers annimmt und ihre Pflichteinlage damit in entsprechendem Umfang erhöht.
4. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag Rechte und Pflichten für „**Kommanditisten**“ oder „**Gesellschafter**“ begründet werden, sind hieraus im Innenverhältnis auch die Treugeber berechtigt und verpflichtet, soweit sich nicht aus dem Zusammenhang ergibt, dass Rechte oder Pflichten nur für die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhänderin und/oder einen unmittelbar beteiligten Kommanditisten (Direktkommanditist) begründet werden. Insbesondere ist jeder Treugeber berechtigt, die der Treuhänderin aus der auf Rechnung des jeweiligen Treugebers gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung (die jeweilige „**Treugeberbeteiligung**“) zustehenden Rechte, insbesondere Mitwirkungs-, Stimm-, Informations- und Kontrollrechte, unmittelbar und in eigenem Namen auszuüben.
5. Jeder Treugeber ist berechtigt, die treuhänderisch für ihn gehaltene Treugeberbeteiligung einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten von der Treuhänderin zu übernehmen und insoweit anstelle der Treuhänderin unmittelbar als Kommanditist der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen zu werden

(„**Übernahme der Kommanditistenstellung**“). Dieses Verlangen ist schriftlich per Einschreiben mit Rückschein gegenüber der Treuhänderin zu erklären.

Voraussetzung für die Übernahme der Kommanditistenstellung ist jedoch, dass der Treugeber den Gründungskommanditisten auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte, während der Dauer seiner Beteiligung an der Gesellschaft unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige Handelsregistervollmacht erteilt hat, welche die Gründungskommanditisten jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB sowie mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten ermächtigt, den jeweiligen Kommanditisten in jeder Hinsicht bei allen Anmeldungen zum Handelsregister der Gesellschaft umfassend zu vertreten, insbesondere bei der Vornahme von Handelsregisteranmeldungen betreffend:

- (1) Eintritt und/oder Ausscheiden von Kommanditisten und/oder persönlich haftenden Gesellschaftern, einschließlich des Vollmachtgebers selbst;
- (2) Änderungen des Kapitals der Gesellschaft sowie der Beteiligungsverhältnisse;
- (3) Änderungen von Firma, Sitz und Gegenstand der Gesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen;
- (4) Umwandlungsvorgänge (Verschmelzungen, Formwechsel, Spaltungen etc.);
- (5) Liquidation und Anmeldung von Liquidatoren sowie Löschung der Gesellschaft.

In diesem Fall ist die Treuhänderin nach Maßgabe des Treuhandvertrags verpflichtet, die für den Treugeber anteilig gehaltene Kommanditbeteiligung unverzüglich auf diesen zu übertragen. Dinglich erfolgt die Übertragung der anteiligen Kommanditbeteiligung aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Die Kosten der erstmaligen Handelsregisteranmeldung und -eintragung trägt die Gesellschaft. Nach erfolgter Übertragung nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugebers nach Maßgabe des Treuhandvertrags nur noch als Verwaltungstreuhanderin wahr.

6. Die Treuhänderin ist gegenüber der Gesellschaft zur Leistung von Pflichteinlagen zzgl. Agio auf die von ihr übernommenen Treugeberbeteiligungen in jedem Fall nur in dem Umfang verpflichtet, in dem die Treugeber ihr die entsprechenden Geldmittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhänderin ist ferner berechtigt, die von ihr für Rechnung der Treugeber übernommenen Pflichteinlagen zzgl. Agio durch Abtretung der ihr gegenüber den jeweiligen Treugebern insoweit nach Maßgabe des Treuhandvertrags zustehenden Ansprüche auf Zahlung der jeweils übernommenen Einlagen und Agiobeträge an die Gesellschaft zu erbringen. Soweit die Treuhänderin von diesem Recht Gebrauch macht, ist über die jeweilige Abtretung hinaus von der Treuhänderin eine Einlageleistung oder Zahlung auf die von ihr übernommenen Treugeberbeteiligungen nicht zu erbringen. Die Gesellschaft ist (unabhängig von einer Abtretung gemäß vorstehender Regelung und unbeschadet des eigenen Forderungsrechts der Treuhänderin gemäß dem Treuhandvertrag) unmittelbar gegenüber den Treugebern berechtigt, die Zahlung der jeweils von ihnen übernommenen Pflichteinlagen und des Agios zu verlangen, und die Treugeber sind zur entsprechenden Zahlung unmittelbar gegenüber der Gesellschaft verpflichtet.
7. Die anteilige Erhöhung der Haftsumme (§ 3 Ziffer 3) der Treuhänderin für eine von ihr treuhänderisch übernommene Treugeberbeteiligung ist erst nach vollständiger Leistung der jeweiligen Haftsumme an die Gesellschaft zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Die Treuhänderin ist nicht verpflichtet, die entsprechende Erhöhung der Haftsumme unverzüglich zu erhöhen, sondern ist berechtigt, die Anmeldung der Haftsummenerhöhung zum Handelsregister nach ih-

rem pflichtgemäßen Ermessen in regelmäßigen Zeitabständen (z.B. einmal im Halbjahr) und für mehrere Anleger gemeinsam vorzunehmen. Die Kosten der entsprechenden Handelsregisteranmeldung und -eintragung trägt die Gesellschaft.

8. Endet der Treuhandvertrag zwischen der Treuhänderin und einem Treugeber infolge einer Kündigung oder eines Rücktritts der Treuhänderin (z.B. bei Zahlungsverzug) oder aus anderem Grund, ist der Treuhandvertrag unwirksam oder scheidet die Treuhänderin im Hinblick auf eine Treugeberbeteiligung aus der Gesellschaft aus, so ist die Treuhänderin berechtigt und ermächtigt, die Erhöhung ihrer Pflichteinlage und die entsprechende Erhöhung der Haftsumme (§ 3 Ziffer 3) im jeweiligen Umfang zu widerrufen und ihre Pflichteinlage und die diesbezügliche Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen.
9. Im Rahmen der zeitlichen und betragsmäßigen Grenzen der Kapitalerhöhung gemäß § 3 Ziffer 4 ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, Anleger auch unmittelbar als Direktkommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen. Die als Direktkommanditisten tretenden Anleger sind verpflichtet, den Gründungskommanditisten auf eigene Kosten eine Handelsregistervollmacht im Sinne der vorstehenden Ziffer 5 zu erteilen.

#### § 5 Einlagen, Agio, Zahlung der Einlagen

1. Die Anleger leisten die in der Beitrittserklärung jeweils vereinbarten Pflichteinlagen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 EUR („**Mindestzeichnungssumme**“) und soll durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Pflichteinlagen im Einzelfall in beliebiger Höhe zuzulassen.
2. Die Anleger haben ferner auf die von ihnen jeweils gezeichneten Pflichteinlagen ein Agio in Höhe von 3 % zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben.
3. Die von den Anlegern zu leistenden Pflichteinlagen und das Agio sind – soweit in der jeweiligen Beitrittserklärung nicht anders vereinbart – innerhalb von 14 Tagen auf Anforderung der Treuhänderin oder der geschäftsführenden Kommanditistin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Sonderkonto der Gesellschaft zu überweisen. Einzahlungen der Anleger werden zunächst auf die Haftsumme, dann auf das Agio und schließlich auf den die Haftsumme übersteigenden Betrag der Pflichteinlage angerechnet. Durch die Zahlung des Treugebers wird gleichzeitig die entsprechende Verpflichtung der Treuhänderin gegenüber der Gesellschaft zur Zahlung von Einlagen und Agio auf die jeweilige Treugeberbeteiligung erfüllt.
4. Die Kommanditisten haben keine Nachschüsse auf eine bereits vollständig geleistete Pflichteinlage zu leisten. Entnahmen führen gegenüber der Gesellschaft zu keinem Wiederaufleben der Einlageverpflichtung. Die gesetzliche Haftung gegenüber Dritten im Fall einer Einlagenrückgewähr bleibt jedoch unberührt.

#### § 6 Konten der Gesellschafter

1. Für jeden Gesellschafter werden die folgenden Kapitalkonten geführt:
  - a. Kapitalkonto I (festes Kapitalkonto):

Auf dem Kapitalkonto I wird die Pflichteinlage des Kommanditisten und die Auszahlungen nach § 15 Ziffer 3 Satz 2 bis 4 gebucht. Das Kapitalkonto I wird wie folgt verzinst, wobei Voraussetzung immer die vollständige Einzahlung (Gutschrift) der Pflichteinlage und des Agios sowie die unwiderrufliche, wirksame Annahme der Beitrittserklärung ist; die Zinsen werden dem Kapitalkonto III gutgeschrieben:

    - i. 5,0 % p.a. Frühzeichnerbonus ab dem Folgemonat des Beitritts gemäß vorstehenden Voraussetzungen, bis einschließlich 30.09.2016 (plangemäßes Ende der Platzierungsphase)
    - ii. 6,00 % p.a. für das erste Jahr der Fondslaufzeit (01.10.2016

- bis zum 30.09.2017)
- iii. 6,25 % p.a. für das zweite Jahr der Fondslaufzeit (01.10.2017 bis zum 30.09.2018)
- iv. 6,50 % p.a. ab dem dritten Jahr der Fondslaufzeit (01.10.2018 bis zum Ende der Zinszahlungspflicht aus dem Vertrag über die Stille Beteiligung)

Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach deutscher (kaufmännischer) Zinsmethode (30/360). Im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase verändern sich die vorgenannten Verzinsungen nicht.

- b. Kapitalkonto II (Rücklagenkonto):  
Auf dem Kapitalkonto II wird das Agio als Rücklage gebucht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die durch die Einzahlung des Agios gebildete Rücklage zum Ausgleich bilanzieller Fehlbeträge aufzulösen, ohne dass es hierfür eines gesonderten Gesellschafterbeschlusses bedarf. Das Kapitalkonto II ist unverzinslich.
  - c. Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto):  
Auf dem Ergebniskonto werden die den Gesellschaftern zugewiesenen Gewinn- und Verlustanteile sowie die Verzinsung des Kapitalkontos I gebucht. Das Kapitalkonto III ist unverzinslich
  - d. Kapitalkonto IV (Auszahlungskonto):  
Auf dem Kapitalkonto IV werden die Auszahlungen nach § 15 - mit Ausnahme der Auszahlungen nach § 15 Ziffer 3 Satz 2 bis 4 - sowie alle sonstigen Beträge gebucht, die nicht einem der anderen Konten zugeordnet werden können. Dabei werden für Rechnung der Anleger von der One Project Development AIF 4 GmbH einbehaltene Steuern als Entnahme verbucht und auf die Auszahlung angerechnet. Das Kapitalkonto IV ist unverzinslich.
2. Für die Treuhänderin gelten die vorstehenden Bestimmungen mit der Maßgabe, dass neben den Konten für die von ihr auf eigene Rechnung gehaltene Beteiligung (§ 3 Ziffer 2 Buchstabe b)) für jede von ihr gehaltene Treugeberbeteiligung eigene Konten geführt werden, die den rechnerischen Anteil des Treugebers an der Gesellschaft reflektieren. Treugeber, die nach Maßgabe von § 4 Ziffer 8 unmittelbar als Kommanditisten eintreten, übernehmen die für sie geführten Konten der Treuhänderin.

**§ 7 Investitions- und Finanzierungsplan**

Die Gesellschafter beabsichtigen, den in § 2 festgelegten Gesellschaftszweck gemäß dem diesem Gesellschaftsvertrag als **Anlage 1** beigefügten konsolidierten Investitions- und Finanzierungsplan (der „**Investitions- und Finanzierungsplan**“) und entsprechend den Anlagebedingungen zu erreichen.

**§ 8 Geschäftsführung und Vertretung, Haftung der Komplementärin und der geschäftsführende Kommanditistin, Kapitalverwaltungsgesellschaft**

- 1. Zur Geschäftsführung ist unter Ausschluss der Komplementärin soweit gesetzlich zulässig und nachfolgend nicht abweichend bestimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sowie ihre jeweiligen Organe und die Kapitalverwaltungsgesellschaft KVG sind von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit. Die Komplementärin bevollmächtigt hiermit die geschäftsführende Kommanditistin zur Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB und mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung und Beauftragung Dritter unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft KVG wahrgenommen. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haben

- die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu führen.
- 2. Die geschäftsführende Kommanditistin hat für die Gesellschaft eine Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und ist nur noch berechtigt und verpflichtet, die Aufgaben wahrzunehmen, die nicht zum gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabenbereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehören.
- 3. Die Geschäftsführungsbefugnis der geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich auf die Vornahme aller Geschäfte, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht etwas anderes bestimmt ist, bedarf die geschäftsführende Kommanditistin für alle darüber hinausgehenden Geschäfte der Zustimmung der Gesellschafter.
- 4. Einer Zustimmung der Gesellschafter bedarf die geschäftsführende Kommanditistin insbesondere nicht für die folgenden Maßnahmen und Geschäfte, zu denen die Gesellschafter bereits mit ihrem Beitritt ihre ausdrückliche Zustimmung erteilen:
  - a. Maßnahmen und Geschäfte, die im Investitions- und Finanzierungsplan vorgesehen oder zu deren Durchführung erforderlich oder sachdienlich sind;
  - b. die Verwaltung der Vermögenswerte der Gesellschaft;
  - c. die Aufnahme von Darlehen, die der Finanzierung von an ausgeschiedene Kommanditisten/Treugeber zu zahlenden Abfindungen dienen;
  - d. die verzinsliche Anlage freier Liquidität;
  - e. die Beauftragung laufender Rechts- und Steuerberatung sowie Jahresabschlusserstellung;
  - f. der Abschluss von Vereinbarungen sowie Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der gesetzlichen Regulierung geschlossener Fonds und deren Vertrieb und/oder Verwaltung erforderlich oder sinnvoll erscheinen, z.B. ggf. Vereinbarungen mit Fondsmanagern, Verwahrstellen oder zur Bewertung der Vermögenswerte der Gesellschaft.
- 5. In Not- und/oder Eilfällen ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, zustimmungsbedürftige Geschäfte und/oder Rechtshandlungen auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafter vorzunehmen. Sie hat in diesem Fall die Gesellschafter hiervon unverzüglich zu unterrichten. Die Not- und Eilfallkompetenz von Seiten der Gesellschafter findet keine Anwendung gegenüber der KVG.
- 6. Die geschäftsführende Kommanditistin darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen; sie hat dabei sicherzustellen, dass ihr und damit der Gesellschaft ein uneingeschränktes Informations-, Auskunfts- und Büchereinsichtsrecht zusteht.
- 7. Das Recht der Kommanditisten, einer Geschäftsführungsmaßnahme, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgeht, nach § 164 S. 1 HS 2 HGB zu widersprechen, ist ausgeschlossen.
- 8. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haften gegenüber der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz. Die Haftung ist – außer bei Vorsatz – auf den typischen vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die vorstehenden Beschränkungen gelten nicht für die Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit der Gesellschafter. Diese Haftungsbeschränkung findet auch gegenüber den Treugebern Anwendung.
- 9. Sämtliche Gesellschafter einschließlich der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (Befreiung von den Beschränkungen nach § 112 HGB).
- 10. Die Gesellschaft bestellt die DSC Deutsche SachCapital GmbH als externe Verwaltungsgesellschaft, die die kollektive Vermögensverwaltung für die Gesellschaft erbringt. Komplementärin und geschäftsführende Kommanditistin sind berechtigt, die ihnen nach diesem Vertrag zustehenden Rechte und Befugnisse auf die KVG zu übertragen und sie entsprechend zu bevollmächtigen. Der KVG steht

zur Einhaltung des Kapitalanlagegesetzbuches ein Weisungsrecht gegenüber Komplementärin und geschäftsführender Kommanditistin zu. Dieser Übertragung erteilen die Gesellschafter bereits mit ihrem Beitritt ihre ausdrückliche Zustimmung.

11. Die KVG hat im Rahmen der Geschäftsführung Gesetz und Gesellschaftsvertrag einzuhalten. Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst insbesondere die Vornahme aller Geschäfte und Rechtshandlungen, die zum laufenden Geschäftsbetrieb gehören. Für Maßnahmen und Rechtshandlungen, die darüber hinausgehen, bedarf die KVG der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

## § 9 Gesellschafterbeschlüsse

1. Gesellschafterbeschlüsse werden entweder im schriftlichen Beschlussverfahren nach § 10 oder in Gesellschafterversammlungen (als Präsenzversammlungen) nach § 11 gefasst. Über die Art der Beschlussfassung entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin grundsätzlich in ihrem freien Ermessen. Gesellschafterversammlungen als Präsenzversammlungen sind von der geschäftsführenden Kommanditistin jedoch dann einzuberufen, wenn das Interesse der Gesellschaft dies nach pflichtgemäßem Ermessen der geschäftsführenden Kommanditistin erfordert oder wenn Kommanditisten, die zusammen mehr als 20 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, oder die Treuhänderin dies schriftlich und unter Übersendung einer Tagesordnung zzgl. einer Begründung verlangen.
2. Die Gesellschafter beschließen in allen durch das Gesetz oder diesen Gesellschaftsvertrag bestimmten Fällen. Sie sind insbesondere für folgende Beschlussfassungen zuständig:
  - a. Feststellung des Jahresabschlusses;
  - b. Entlastung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin;
  - c. Wahl des Abschlussprüfers; abweichend hiervon wird ein etwaiger Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 von der geschäftsführenden Kommanditistin in Abstimmung mit der KVG bestimmt.
  - d. Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 20 Ziffer 2 Satz 1;
  - e. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrags;
  - f. Auflösung bzw. Liquidation der Gesellschaft;
  - g. Zustimmung zur Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft nach § 19 Ziffer 2;
  - h. Zustimmung zu zustimmungsbedürftigen Maßnahmen nach § 8 Ziffer 3 Satz 2;
  - i. Änderung der Anlagebedingungen.
3. Soweit nicht durch zwingende gesetzliche Regelung oder in diesem Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen, stimmberechtigten Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten bei der Berechnung von Mehrheiten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Gesellschafterbeschlüsse gemäß Ziffer 2 Buchstaben d) bis f) bedürfen einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Entzug von einzelnen Gesellschaftern in diesem Gesellschaftsvertrag eingeräumten (Sonder-) Rechten ohne wichtigen Grund bedarf ihrer Zustimmung. Eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß Ziffer 2 Buchstabe i), die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Soweit die Anleger mittelbar über eine Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.
4. Je volle 500 EUR der übernommenen Pflichteinlagen gewährt eine Stimme.

5. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in Gesellschafterversammlungen und bei schriftlichen Beschlussfassungen durch einen Mitgesellschafter, Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner, volljährigen Abkömmling oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten zu lassen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, weitere Stimmrechtsvertreter zuzulassen. Voraussetzung ist eine in Textform erteilte Vollmacht, die der Gesellschaft spätestens zusammen mit der Stimmabgabe gemäß § 10 Ziffer 3 zugehen bzw. dem Versammlungsleiter bei Präsenzversammlungen vor Stimmabgabe vorliegen muss.
6. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht unterschiedlich entsprechend den rechnerischen Kapitalanteilen der von ihr vertretenen Treugeber und Kommanditisten nach Maßgabe der ihr jeweils erteilten Weisungen auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Die Treugeber sind berechtigt, persönlich an Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen der Gesellschaft teilzunehmen und das rechnerisch auf sie entfallende Stimmrecht der Treuhänderin anstelle der Treuhänderin (auch ohne Vollmacht) selbst auszuüben oder sich gemäß Ziffer 5 durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Die Treuhänderin wird in diesem Fall von einer Stimmrechtsausübung für diese Treugeber absehen.
7. Die geschäftsführende Kommanditistin bzw. in ihrem Auftrag die Treuhänderin hat über die Abstimmungsergebnisse bei Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren und über die Gesellschafterversammlungen zu Beweis Zwecken ein Protokoll anzufertigen, das den Gesellschaftern gemäß § 150 Abs. 3 Nr. 2 KAGB in Kopie an ihre aktuellen Kontaktdaten (§ 24 Ziffer 2) zuzusenden ist. Ein Widerspruch gegen den Inhalt des Protokolls muss innerhalb eines Monats nach Absendung des Protokolls an den Gesellschafter bei der Gesellschaft schriftlich eingegangen sein. Anderenfalls gelten das Protokoll und die darin enthaltenen Feststellungen als genehmigt. Dies gilt auch im Fall der Genehmigung des Protokolls durch Gesellschafterbeschluss.
8. Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von zwei Monaten nach Absendung des Protokolls durch Erhebung einer Klage gegenüber der Gesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Auch bei fristgemäßer Klage kann die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit nicht auf formelle Mängel gestützt werden, wenn diese offensichtlich keinen Einfluss auf das Ergebnis der Abstimmung hatten.

## § 10 Schriftliches Beschlussverfahren

1. Bei Beschlussfassungen im schriftlichen Beschlussverfahren ist die Aufforderung zur Stimmabgabe den Gesellschaftern von der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. auf ihre Veranlassung von der Treuhänderin schriftlich an ihre aktuellen Kontaktdaten (§ 24 Ziffer 2) zu übersenden. Sie muss die Beschlussgegenstände, die Beschlussvorschläge und – soweit dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist – eine Begründung der geschäftsführenden Kommanditistin enthalten.
2. Die Frist zur Abgabe der Stimmen muss grundsätzlich mindestens einen Monat ab dem Datum der Absendung der Aufforderung zur Stimmabgabe betragen. In dringenden Fällen ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, die Frist zur Stimmabgabe bis auf zwei Wochen zu verkürzen. Auf die verkürzte Stimmabgabefrist und deren Grund ist in der Aufforderung zur Stimmabgabe hinzuweisen.
3. Die Stimmabgabe erfolgt schriftlich oder in Textform an die in der Aufforderung zur Stimmabgabe jeweils angegebenen Kontaktdaten der Gesellschaft. Für die Einhaltung der Frist zur Abgabe der Stimmen ist der Zugang der Stimmabgabe bei der Gesellschaft maßgeblich. Nicht oder verspätet abgegebene Stimmen gelten als Enthaltungen. Die Auszahlung der Stimmen erfolgt durch die Treuhänderin. Die geschäftsführende Kommanditistin hat das Recht, die Auszäh-

lung zu überprüfen.

4. Beschlussfähigkeit ist bei schriftlichen Beschlussfassungen unabhängig von der Anzahl der Stimmabgaben stets gegeben.

**§ 11 Gesellschafterversammlungen**

1. Gesellschafterversammlungen werden von der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. auf ihre Veranlassung von der Treuhänderin einberufen. Die Einberufungsfrist muss grundsätzlich mindestens einen Monat betragen. In dringenden Fällen ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, die Ladungsfrist bis auf zwei Wochen zu verkürzen. Auf die verkürzte Ladungsfrist und deren Grund, ist in der Einberufung hinzuweisen. Jede Einberufung einer Gesellschafterversammlung ist den Gesellschaftern schriftlich an deren aktuelle Kontaktdaten (§ 24 Ziffer 2) zu übersenden und muss auch die Tagesordnung enthalten. Maßgeblich für die Einhaltung der Ladungsfrist ist das Datum der Absendung der Einberufung.
2. Beschlussfähigkeit bei Gesellschafterversammlungen liegt vor, wenn mindestens die Hälfte der stimmberechtigten Stimmen anwesend oder vertreten ist. Ist danach Beschlussfähigkeit nicht gegeben, so hat die geschäftsführende Kommanditistin eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Die Ladungsfrist muss in diesem Fall mindestens zwei Wochen betragen. Die auf diese Weise einberufene Gesellschafterversammlung ist unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig, worauf in der Ladung hinzuweisen ist.
3. Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der geschäftsführenden Kommanditistin zu. Sie ist berechtigt, neben den Gesellschaftern bzw. deren Bevollmächtigten auch andere Personen an Gesellschafterversammlungen teilnehmen zu lassen, deren Erscheinen sie für zweckmäßig hält.

**§ 12 Geschäftsjahr, Jahresabschluss**

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und beginnt mit Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister.
2. Die KVG hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Geschäftsjahres den Jahresbericht nach den gesetzlichen Vorschriften aufzustellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von dem Wirtschaftsprüfer, der von der Gesellschafterversammlung bzw. nach § 9 Ziffer 2 Buchstabe c) von der Geschäftsführung in Abstimmung mit der KVG bestimmt wird, zu prüfen. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.
3. Die KVG kann sich bei der Führung der Bücher und der Erstellung des Jahresabschlusses der Unterstützung Dritter bedienen.
4. Änderungen der Jahresabschlüsse aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung gelten auch im Verhältnis der Gesellschafter untereinander.

**§ 13 Gesellschafterleistungen, Sondervergütungen und Kostenerstattung**

1. Die Komplementärin erhält von der KVG für den Zeitraum ab Gründung für die Übernahme der Haftung eine ggf. zeitanteilig zu berechnende Haftungsvergütung in Höhe von 1.250 EUR p.a., die jeweils mit Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres entsteht und fällig wird.
2. Die Treuhänderin erhält von der KVG eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Treuhandvergütung in Höhe von 0,251 % der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Von der Fondsaufgabe bis zum Ab-

lauf des Geschäftsjahrs 2017 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 71.000 EUR. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Vergütung ist zu gleichen Teilen jeweils am Ende eines jedes Quartals fällig.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält von der KVG für die Übernahme der Geschäftsführung eine erstmals für das Geschäftsjahr 2015 und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende und zum jeweiligen Geschäftsjahresende fällige Geschäftsführungsvergütung in Höhe von jährlich 0,054 % der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs 2017 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 15.000 EUR.
4. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Vergütung ist zu gleichen Teilen jeweils am Ende eines jedes Quartals fällig.
5. Die vorstehenden Vergütungen verstehen sich zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

**§ 14 Ergebnisverteilung**

1. Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust nicht beteiligt.
2. Jedem Anleger wird ein Gewinnvorab in Höhe der Verzinsung seines Kapitalkontos I gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) zugewiesen. Das danach verbleibende Ergebnis der Geschäftsjahre 2015 und 2016 wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Kapitalkonten I verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Einlage zunächst dem beitretenden Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beigetretene Anleger entsprechend ihrer Kapitaleinlage am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am verbleibenden Ergebnis der Platzierungsphase nach Gewinnvorab gemäß Satz 1 gleichmäßig teilnehmen. Soweit die Sonderregelung zum Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht zur Gleichstellung der Beteiligung am Ergebnis entsprechend den Verhältnissen der Kapitalkonten I führt, gilt diese Sonderregelung für die weiteren Geschäftsjahre entsprechend. Verluste werden den Kommanditisten auch im Fall eines negativen Kapitalkontos zugerechnet. Das nach Abzug dieser Vorabverteilung verbleibende Ergebnis wird auf alle Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I verteilt.

**§ 15 Auszahlungen/Entnahmen**

1. Die der Gesellschaft aus der Stillen Beteiligung zurückfließende Liquidität sowie sonstige etwaige Liquiditätsüberschüsse der Gesellschaft sind von der geschäftsführenden Kommanditistin nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen vorrangig zur Erfüllung bestehender Verbindlichkeiten sowie zur Begleichung der laufenden Kosten der Gesellschaft sowie zur Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve für den zukünftigen Liquiditätsbedarf der Gesellschaft zu verwenden.
2. Die nach Berücksichtigung der Verwendungen gemäß Ziffer 1 verbleibenden Liquiditätsüberschüsse der Gesellschaft sollen von der geschäftsführenden Kommanditistin laufend an die Gesellschafter zur Bedienung der Verzinsung des Kapitalkontos I gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) ausgezahlt werden. Die Auszahlung soll jeweils spätestens 14 Tage nach Ende eines Quartals erfolgen. Dabei werden für

Rechnung der Anleger von der One Project Development AIF 4 GmbH einbehaltene Steuern als Entnahme verbucht und auf die Auszahlung angerechnet.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Vornahme der vorstehenden Auszahlungen in ihrem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Im Übrigen sind Auszahlungen nur aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, solchen Auszahlungsbeschlüssen und/oder bereits beschlossenen Auszahlungen zu widersprechen, wenn und soweit durch die Auszahlung die Liquiditätslage der Gesellschaft gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt würde. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ebenso berechtigt, in Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf, den Kommanditisten die Einlage ganz oder teilweise zurückzuzahlen, nachdem die Gesellschaft Zahlungsverpflichtungen nach § 15 Ziffer 1 und 2 bedient hat. Dabei kann nur an alle Kommanditisten gemeinsam in gleicher Quote ausgezahlt werden. Die Quote berechnet sich dabei am Verhältnis der Kapitalkonten I der Kommanditisten zueinander. Die Auszahlungen nach § 15 Ziffer 3, Satz 2 des Gesellschaftsvertrages werden abweichend von § 6 Ziffer Buchstabe 1d) nicht auf dem Kapitalkonto IV sondern auf dem Kapitalkonto I verbucht, was zu einer Verringerung der Bemessungsgrundlage für die Verzinsung des Kapitalkontos I i.S.v. § 6 Ziffer Buchstabe 1a) führt.
4. Auszahlungen bzw. Entnahmen gemäß vorstehender Regelungen können auch dann erfolgen, wenn der Kommanditanteil durch Verluste gemindert ist. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Einlage herabmindert, darf gemäß § 152 Abs. 2 KAGB nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; Satz 3 gilt entsprechend.

#### **§ 16 Berichtspflicht, Informations- und Kontrollrechte, Vertraulichkeit**

1. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die Gesellschafter über den Gang der Gesellschaft mindestens jährlich und über ungewöhnliche Geschäftsvorfälle von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ohne schuldhaftes Verzögern zu unterrichten.
2. Spätestens mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. der Aufforderung zur schriftlichen Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses hat die geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftern den Jahresabschluss sowie ggf. den Lagebericht der Gesellschaft zu übersenden.
3. Die Kommanditisten sind berechtigt, auf eigene Kosten die Bücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe einsehen zu lassen. Die geschäftsführende Kommanditistin darf die Einsichtnahme in Bücher und Papiere der Gesellschaft nur aus wichtigem Grund verweigern, z.B. wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist die Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft hierdurch ein nicht unerheblicher Nachteil droht.
4. Die Rechte der Kommanditisten nach § 166 HGB bleiben im Übrigen unberührt.
5. Die Kommanditisten haben über alle ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten der Gesellschaft Stillschweigen zu bewahren, soweit

es die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht verlangt. Dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft.

6. Den Treugebern stehen die vorgenannten Kommanditistenrechte unmittelbar zu. Sie unterliegen der Vertraulichkeitsverpflichtung gemäß Ziffer 5.

#### **§ 17 Verfügungen über die Beteiligung, Vorkaufsrecht**

1. Die vollständige oder teilweise (rechtsgeschäftliche) Verfügung über und/oder Übertragung oder Belastung von Kommanditeilen oder von Rechten an Kommanditeilen sowie wirtschaftlich gleichstehende Geschäfte, z.B. die Einräumung von Unterbeteiligungen, (nachstehend insgesamt „**Verfügungen über eine Kommanditbeteiligung**“) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin; eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Verfügungen über Kommanditeile sind ferner nur zulässig und von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht im Sinne von § 4 Ziffer 5 erteilt hat.
2. Jede beabsichtigte Verfügung über eine Kommanditbeteiligung ist der geschäftsführenden Kommanditistin zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als ein solcher wichtiger Grund ist regelmäßig anzusehen:
  - a. Aufspaltung in Beteiligungen unterhalb der in § 5 Ziffer 1 vorgesehenen Mindestzeichnungssumme;
  - b. Fehlen einer ausdrücklichen Anerkennung des Gesellschaftsvertrags durch den Erwerber;
  - c. unterjährige Übertragung einer Beteiligung;
  - d. Gefahr eines bestimmenden Einflusses einzelner Gesellschafter auf die Gesellschaft;
  - e. Gefahr einer Kollision mit den Interessen der Gesellschaft, z.B. wenn der Erwerber ein professioneller Aufkäufer, ein Zweitmarktfonds, eine Personengesellschaft oder eine Gemeinschaft mit einer Vielzahl von Mitgliedern oder ein Wettbewerber der Gesellschaft oder der One Project Development AIF 4 GmbH ist.
3. Eine Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß Ziffer 1 ist nicht erforderlich für die Verfügung über eine Kommanditbeteiligung eines Kommanditisten auf seinen Ehegatten, seine eingetragenen Lebenspartner oder seine Abkömmlinge sowie für die Verpfändung oder Sicherheitsabtretung der Beteiligung oder der vermögensrechtlichen Ansprüche aus der Beteiligung an ein Kreditinstitut.
4. Im Fall einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zugelassenen unterjährig erfolgenden Übertragung ist das Jahresergebnis im Verhältnis zwischen Verkäufer und Erwerber grundsätzlich zeitanteilig aufzuteilen. Eine Rückbeziehung der wirtschaftlichen Wirkung ist nur auf den Beginn des laufenden Geschäftsjahres und nur insoweit möglich, als dies einkommensteuerrechtlich zulässig ist.
5. Führt die Verfügung über eine Kommanditbeteiligung bei der Gesellschaft zu Kosten und/oder steuerlichen Nachteilen, so sind der Übertragende und der Übernehmende der Beteiligung oder Rechte der Gesellschaft als Gesamtschuldner zum Ausgleich dieser Kosten und Nachteile verpflichtet. Dies gilt nicht für die Treuhänderin.
6. Der geschäftsführenden Kommanditistin wird für alle Verkäufe von Kommanditeilen mit Ausnahme der in Ziffern 3 und 7 genannten Fälle ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe folgender Bestimmungen eingeräumt:
  - a. Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb eines Monats nach Vorlage des Übertragungsvertrags gemäß Ziffer 2 Satz 1 durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.
  - b. Die geschäftsführende Kommanditistin ist bei Ausübung des

Vorkaufsrechts berechtigt, einen Dritten als Käufer zu benennen. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, so kommt der Kaufvertrag mit dem benannten Dritten zustande. Sie steht in diesem Fall dem Verkäufer dafür ein, dass der Dritte die im Kaufvertrag niedergelegten Zahlungspflichten erfüllt.

- c. Die geschäftsführende Kommanditistin kann auf ihr Vorkaufsrecht auch vor Ablauf der Fristen durch Erklärung in Textform verzichten.
- 7. Die Treuhänderin ist zur Übertragung der anteiligen von ihr treuhänderisch für Treugeber gehaltenen Kommanditbeteiligungen an die jeweiligen Treugeber berechtigt, ohne dass es hierzu einer Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedarf.
- 8. Die vorstehenden Ziffern 1 bis 6 gelten für die mittelbare Beteiligung eines Treugebers mit der Maßgabe entsprechend, dass der Übertragungsgegenstand nicht die treuhänderisch gehaltene unmittelbare Kommanditbeteiligung, sondern das Treuhandverhältnis selbst ist.

**§ 18 Tod eines Kommanditisten**

- 1. Durch den Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Gesellschaft wird in diesem Fall mit den Erben des verstorbenen Kommanditisten fortgesetzt.
- 2. Die Erben und ggf. der Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage geeigneter Dokumente gegenüber der Gesellschaft legitimieren. Der Nachweis der Legitimation hat grundsätzlich durch Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift des Erbscheines, ggf. zzgl. eines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu erfolgen. Die Gesellschaft kann auf die Vorlage eines Erbscheins verzichten, wenn ihr eine beglaubigte Abschrift des Testaments bzw. des Erbvertrags zzgl. einer zugehörigen Eröffnungsniederschrift oder andere zum Nachweis der Berechtigung geeignete Dokumente vorgelegt werden. Die Gesellschaft ist berechtigt, ausländische Urkunden auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die jeweilige Urkunde stützt, übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkung der vorgelegten Urkunde einzuholen. Die Gesellschaft darf denjenigen, der in diesen Dokumenten als Erbe bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn also auch verfügen lassen und mit befreiender Wirkung Zahlungen an ihn leisten, es sei denn, ihr ist bekannt, dass der darin Genannte (z.B. wegen eines späteren Testaments) tatsächlich nicht der Berechtigte ist.
- 3. Sind mehrere Erben eines Gesellschafters vorhanden, so können sie ihre Gesellschafterrechte aus der von Todes wegen erworbenen Beteiligung nur einheitlich und nur durch einen schriftlich bestellten gemeinsamen Bevollmächtigten (b) ausüben. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter oder ein zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- oder steuerberatenden Berufe sein. Auszahlungen sind von der Gesellschaft nur an den gemeinsamen Vertreter zu leisten. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters kann die Gesellschaft Erklärungen gegenüber jedem der Rechtsnachfolger mit Wirkung auch für und gegen die übrigen Rechtsnachfolger abgeben. Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte durch einen Testamentsvollstrecker wird zugelassen. Unterliegt die gesamte Kommanditbeteiligung des verstorbenen Gesellschafters der Testamentsvollstreckung, so findet diese Ziffer 3 für die Dauer der Testamentsvollstreckung keine Anwendung.
- 4. Solange die Legitimation der Erben nach Ziffer 2 nicht erfolgt ist und/oder bei mehreren Erben bzw. Vermächtnisnehmern ein gemeinsamer Vertreter gemäß Ziffer 3 nicht bestellt ist, ruhen alle Rechte aus dem jeweiligen Kommanditanteil, insbesondere das Stimmrecht, mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung; Auszahlungen werden in diesem Zeitraum von der Gesellschaft zinsfrei einbehalten.
- 5. Die Erben haben alle der Gesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten zu tragen und die Gesellschaft von etwaigen steuerlichen Nachteilen aufgrund des Übergangs der Beteiligung freizustellen. Die

Gesellschaft ist berechtigt, hierfür angemessene Sicherheiten von den Erben bzw. Vermächtnisnehmern zu verlangen.

- 6. Die vorstehenden Regelungen gemäß Ziffer 1 bis 5 finden entsprechende Anwendung auch auf Vermächtnisnehmer. Nach erfolgter Legitimation gemäß Ziffer 2 und ggf. Bestellung eines gemeinsamen Vertreters gemäß Ziffer 3 bedarf es für die Übertragung der Beteiligung von Erben auf Vermächtnisnehmer nicht der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin.

**§ 19 Dauer der Gesellschaft, Kündigung**

- 1. Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung in das Handelsregister und endet – vorbehaltlich einer Verlängerung gemäß Ziffer 2 oder der Liquidation gemäß § 23 Ziffer 1 – mit Ablauf des 30.09.2019 (die „Laufzeit“).
- 2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der KVG und unter Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt, die Laufzeit der Gesellschaft in einem oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu maximal 1,5 Jahre zu verlängern, wenn dies von der One Project Development AIF 4 GmbH auf Basis des Fortschritts der Immobilienprojekte angezeigt wird.
- 3. Die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist schriftlich an die Gesellschaft zu richten.
- 4. Die vorstehende Ziffer 3 gilt entsprechend für eine Kündigung von mittelbar an der Gesellschaft beteiligten Treugebern. Treugeber können ihre Kündigung (aus wichtigem Grund) alternativ auch an die Treuhänderin richten. Die Kündigung der Gesellschaft durch einen Treugeber ist gleichzeitig als Kündigung der von der Treuhänderin für den Treugeber gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung anzusehen, ohne dass es hierzu einer besonderen Kündigungserklärung der Treuhänderin bedarf. Die Treuhänderin kann die Gesellschaft nach Maßgabe der von den Treugebern ausgesprochenen Kündigungen (aus wichtigem Grund) auch teilweise kündigen.

**§ 20 Ausschluss eines Gesellschafters**

- 1. Ein Gesellschafter scheidet unter Fortsetzung der Gesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Gesellschaft aus, wenn sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit dem Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte oder wenn über sein Vermögen rechtskräftig das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, und zwar mit dem Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens. Die geschäftsführende Kommanditistin ist von den übrigen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, einen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf, wenn
  - a. er trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung unter Ausschluss- bzw. Herabsetzungsandrohung seine fällige Einlage ganz oder teilweise nicht erbringt. Im Fall der teilweisen Nichterbringung kann der Ausschluss aus der Gesellschaft – durch Herabsetzung der Pflichteinlage auf den geleisteten Betrag – auch teilweise erfolgen. Zum Ausschluss eines Gesellschafters gemäß diesem Buchstaben a) ist neben der geschäftsführenden Kommanditistin auch die Treuhänderin berechtigt. Die Gesellschaft kann verlangen, dass ein gemäß diesem Buchstaben a) ganz oder – im Fall der Herabsetzung seiner Pflichteinlage – teilweise ausgeschlossener Gesellschafter den ihr durch die Teil- oder Nichterfüllung entstandenen Schaden ersetzt. Im Fall eines gänzlichen Ausschlusses nach diesem Buchstaben a) sind dem ausgeschlossenen Gesellschafter die von ihm bereits geleisteten Pflichteinlagen (ohne Agio) abzüglich etwaiger Gegenforderungen der Gesellschaft (z.B. Schadenersatzansprüche)

innerhalb von drei Monaten zurückzugewähren. Im Übrigen stehen dem nach diesem Buchstaben a) ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter keine Ansprüche (z.B. auf eine Abfindung nach § 22) zu.

b. er Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt.

Der Ausschluss erfolgt gegenüber dem betroffenen Gesellschafter durch eine schriftliche Erklärung, die an dessen aktuelle Kontaktdaten (§ 24 Ziffer 2) zu versenden ist. Er wird wirksam mit Zugang der Ausschlusserklärung beim betroffenen Gesellschafter (§ 24 Ziffer 2 Satz 2 findet Anwendung), sofern der Ausschluss nicht mit Wirkung auf einen späteren Zeitpunkt erklärt wurde.

2. Ein Gesellschafter kann im Übrigen aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Zur Wirksamkeit bedarf der Ausschluss der Erklärung gegenüber dem Gesellschafter, zu der die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt ist. Der letzte Unterabsatz der vorstehenden Ziffer 1 findet eine entsprechende Anwendung. Mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters kann der Ausschluss auch ohne Gesellschafterbeschluss erfolgen.
3. Die vorstehenden Ziffern 1 und 2 gelten für Treugeber mit der Maßgabe, dass in diesen Fällen die Treuhänderin anteilig nur mit der für den betroffenen Treugeber gehaltenen Treugeberbeteiligung ganz oder im Fall der Herabsetzung teilweise aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird.

#### § 21 Ausscheiden von Gesellschaftern

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
2. Ein Gesellschafter scheidet in den folgenden Fällen aus der Gesellschaft aus:
  - a. wenn er das Gesellschaftsverhältnis wirksam kündigt, mit Wirksamwerden seiner Kündigung;
  - b. wenn er gemäß § 20 aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirksamwerden des Ausschlusses;
  - c. wenn er eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt (und nicht bereits gemäß § 20 Ziffer 1 Buchstabe d) aus der Gesellschaft ausgeschlossen wurde), mit Rechtskraft eines der Klage stattgebenden Urteils;
  - d. wenn ein Gläubiger des Gesellschafters die Gesellschaft kündigt;
  - e. über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
  - f. die Einzelzwangsvollstreckung in seinen Kommanditanteil oder eines seiner sonstigen Gesellschafterrechte oder in einen seiner Ansprüche gegen die Gesellschaft betrieben und nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten seit Zustellung des Pfändungs- und/oder Überweisungsbeschlusses aufgehoben wird.Die Wirksamkeit des Ausscheidens des betroffenen Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer ihm nach Maßgabe von § 22 ggf. zustehenden Abfindung oder einer über deren Höhe ggf. bestehenden Auseinandersetzung abhängig.
3. Die vorstehenden Bestimmungen gelten für die Treugeber mit der Maßgabe entsprechend, dass in diesem Fall die Treuhänderin mit der für den jeweiligen Treugeber gehaltenen, anteiligen Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet.
4. Ein Ausscheiden der Komplementärin und/oder der geschäftsführenden Kommanditistin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufgenommen ist. In allen Fällen, in denen die Komplementärin aus der Gesellschaft auszuscheiden droht, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, unverzüglich eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

5. Ein Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue geschäftsführende Kommanditistin bestellt oder in die Gesellschaft aufgenommen ist. In allen Fällen, in denen die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft auszuscheiden droht, ist die Komplementärin berechtigt und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, unverzüglich eine neue geschäftsführende Kommanditistin – insbesondere unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs – zu bestellen bzw. in die Gesellschaft aufzunehmen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.
6. Ein Ausscheiden der Treuhänderin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue Treuhänderin aufgenommen ist, die unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der ausgeschiedenen Treuhänderin eintritt. Anderenfalls ist die geschäftsführende Kommanditistin bis zur Aufnahme einer neuen Treuhänderin berechtigt, die Rechte und Pflichten der Treuhänderin gegenüber den Treugebern nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags und des Treuhandvertrags auszuüben.
7. Sofern Kommanditisten ausscheiden, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, an ihrer Stelle einen oder mehrere Gesellschafter in die Gesellschaft aufzunehmen, die die Beteiligung des ausscheidenden Kommanditisten übernehmen.
8. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, mit Anlegern, die vorzeitig aus der Gesellschaft ausscheiden wollen, Vereinbarungen über das Ausscheiden als Kommanditist aus der Gesellschaft zu schließen; ein diesbezüglicher Anspruch der betreffenden Anleger besteht nicht. Die Entscheidung über die Vertragsgestaltung und die Höhe der an den ausscheidenden Kommanditisten zu zahlenden Abfindung trifft die geschäftsführende Kommanditistin in diesem Fall nach pflichtgemäßem Ermessen.

#### § 22 Abfindung

1. Mit Ausnahme der nach § 20 Ziffer 1 Buchstabe a) ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter hat jeder nach § 21 Ziffer 2 ausgeschiedene Gesellschafter Anspruch auf eine Abfindung nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen. Weitergehende Ansprüche des ausgeschiedenen Anlegers sind ausgeschlossen.
2. Zum Zweck der Ermittlung der Abfindung ist von der Gesellschaft auf den Tag des Ausscheidens des Gesellschafters (der „Auseinandersetzungsstichtag“) eine Auseinandersetzungsbilanz zu erstellen, in der ein etwaiger Firmenwert und stille Reserven nicht zu berücksichtigen sind. Die Abfindung des ausgeschiedenen Gesellschafters entspricht bei einem Ausscheiden nach § 21 Ziffer 2 Buchstabe a) 100 % und in allen anderen Fällen des Ausscheidens 80 % der Summe der sich auf Grundlage der Auseinandersetzungsbilanz ergebenden Kapitalkonten des ausgeschiedenen Gesellschafters. Ergibt sich ein negativer Saldo, begründet dieser Betrag keine Forderung der Gesellschaft; die gesetzliche Haftung gegenüber Dritten im Fall der Rückgewähr von Einlagen bleibt hiervon unberührt.
3. Die Kosten für die Erstellung der Auseinandersetzungsbilanz sind im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters nach § 21 Ziffer 2 Buchstabe a) von der Gesellschaft und dem ausgeschiedenen Gesellschafter je zur Hälfte, in allen anderen Fällen des Ausscheidens vom ausscheidenden Gesellschafter allein zu tragen. Soweit die Gesellschaft die vom ausgeschiedenen Gesellschafter zu tragenden Kosten vorauslag, steht ihr ein entsprechender Erstattungsanspruch zu.
4. Können sich die Gesellschaft und der ausgeschiedene Gesellschafter nicht innerhalb von drei Monaten über die Höhe der Abfindung einigen, so wird diese von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirt-

schaftsprüfungsgesellschaft, der bzw. die auf Anforderung eines der Beteiligten von der Wirtschaftsprüferkammer Hamburg benannt wird, als Schiedsgutachter abschließend und verbindlich feststellt. Die Kosten hierfür tragen der ausgeschiedene Gesellschafter und die Gesellschaft in dem Verhältnis, wie die verbindlich festgestellte Abfindung von dem jeweils zuletzt geforderten Betrag abweicht; Ziffer 3 Satz 2 gilt entsprechend.

5. Die Abfindung ist in vier gleichen Halbjahresraten auszuzahlen, von denen die erste zum Halbjahresersten fällig wird, der auf eine Einigung über die Abfindung oder ihre Festsetzung gemäß Ziffer 4 folgt. Der jeweils ausstehende Teil der Abfindung ist vom Auseinsetzungsstichtag an mit einem Prozentpunkt über dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Basiszinssatz der europäischen Zentralbank zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit einer Rate auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Zahlung der Abfindung auszusetzen, solange und soweit anderenfalls die Liquiditätsslage der Gesellschaft nachhaltig oder wesentlich gefährdet würde. Die vorzeitige gänzliche oder teilweise Zahlung der Abfindung ist jederzeit zulässig. Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, die Abfindung durch Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen der Gesellschaft gegen den ausgeschiedenen Gesellschafter (z.B. Erstattungsansprüchen nach Ziffer 3 Satz 2) zu erfüllen.
6. Ein Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf Sicherheitsleistung für seine Abfindung besteht nicht.
7. Spätere Ergebnisänderungen aufgrund von Betriebsprüfungen und/oder geänderter Jahresabschlüsse für die Zeit bis zum Auseinsetzungsstichtag sind für die Abfindung unbeachtlich.
8. Befindet sich die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gesellschafters in Liquidation oder wird sie innerhalb von sechs Monaten nach diesem Zeitpunkt aufgelöst, so entfällt der Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf eine Abfindung nach Maßgabe der vorstehenden Ziffern 1 bis 7. Stattdessen findet die Auseinsetzung in diesem Fall ausschließlich in der Weise statt, dass der ausgeschiedene Gesellschafter an der Liquidation der Gesellschaft in der Weise teilnimmt, als wäre er weiterhin an der Gesellschaft beteiligt.

### § 23 Liquidation der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft tritt in Liquidation, wenn
  - a. die Laufzeit der Gesellschaft (ggf. gemäß § 19 Ziffer 2 verlängerten) abgelaufen ist,
  - b. die Gesellschafter die Auflösung der Gesellschaft beschließen,
  - c. die Stille Beteiligung gemäß § 11 des Vertrages über die Stille Beteiligung vollständig gekündigt worden ist,
  - d. die Stille Beteiligung vollständig an den Stillen Gesellschafter vollständig zurückgezahlt worden ist,
2. Liquidatorin ist die geschäftsführende Kommanditistin oder eine von ihr benannte Gesellschaft. Die Bestimmungen des § 8 finden entsprechende Anwendung auch auf die Liquidatorin. Die gemäß Anlagebedingungen vereinbarten laufenden Vergütungen gelten bis zum Abschluss der Liquidation.
3. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen nach pflichtgemäßem Ermessen bestmöglich zu verwerten und den Verwertungserlös nach Ausgleich der Verbindlichkeiten der Gesellschaft an die Gesellschafter auszukehren, sofern die Gesellschafter nicht mit Dreiviertelmehrheit eine andere Art der Auseinsetzung beschließen.
4. Die Verteilung des Verwertungserlöses durch die Liquidatorin hat hierbei entsprechend den Regelungen gemäß § 15 zu erfolgen. Auf einen sich aus der Verwertung des Vermögens der Gesellschaft ergebenden Gewinn oder Verlust (Liquidationsgewinn bzw. -verlust) ist § 14 entsprechend anzuwenden.
5. Ein Ausgleich der Gesellschafterkonten (§ 6) zwischen den Gesellschaftern untereinander und im Verhältnis zur Gesellschaft findet nicht statt. Die Gesellschafter sind mithin nicht verpflichtet, durch

Zahlungen die Gesellschafterkonten untereinander und im Verhältnis zur Gesellschaft auszugleichen. Eine Haftung der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen.

### § 24 Kontaktdaten, Mitteilungen

1. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft jegliche Änderungen seiner Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefax-Nr., E-Mail-Adresse) sowie seiner sonstigen Bestandsdaten (Wohnsitz, Personenstand, Bankverbindung, Finanzamt, Steuer-Nr. etc.) und Änderungen bezüglich der Rechtsinhaberschaft der Beteiligung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
2. Sofern und soweit in diesem Vertrag oder zwingend durch Gesetz nicht etwas anderes bestimmt ist, sind sämtliche Ladungen, Erklärungen und sonstige Mitteilungen der Gesellschaft an die Kommanditisten den Kommanditisten in Textform (z.B. per Briefpost, Telefax oder E-Mail) an die der Gesellschaft von den Kommanditisten zuletzt schriftlich mitgeteilten Kontaktdaten (die „**aktuellen Kontaktdaten**“) zu übermitteln. Sie gelten dem Kommanditisten spätestens drei Werkstage nach entsprechender Absendung als zugegangen.
3. Die Anleger haben vorbehaltlich der Geltung zwingenden Rechts keinen Anspruch darauf, dass ihnen die Gesellschaft, die Komplementärin oder die Gründungskommanditisten Angaben über die übrigen Anleger, insbesondere deren aktuelle Kontaktdaten, mitteilt.

### § 25 Schriftform, Erfüllungsort und Gerichtsstand, Verjährung von Ansprüchen und Ausschlussfrist, anwendbares Recht, Teilnichtigkeit

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen, soweit sie nicht gemäß §§ 9 bis 11 beschlossen werden, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses selbst.
2. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Gesellschaft. Handelt es sich bei dem Anleger um einen Verbraucher im Sinne von § 13 BGB, so finden hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Regelungen Anwendung.
3. Alle Schadenersatzansprüche der Gesellschafter aus und/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Begründung verjähren in drei Jahren nach ihrer Entstehung, sofern nicht gesetzlich oder vertraglich eine kürzere Verjährungsfrist besteht. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Kenntniserlangung von den haftungsbegründenden Tatsachen und der Möglichkeit der Entstehung eines Schadens schriftlich geltend zu machen. Im Fall einer Haftung für Vorsatz beginnt die Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den jeweiligen anspruchsbegründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen; die Ausschlussfrist nach Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.
4. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
5. Sollte eine Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte der Vertrag eine Regelungslücke enthalten, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die – soweit rechtlich möglich – wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden wollten oder nach dem Sinn des Vertrags gewollt hätten, falls sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt das der Bestimmung am nächsten kommende recht-

lich zulässige Maß als vereinbart.

Hamburg, den 06.01.2015

---

**ONE Komplementär 2 GmbH**

vertreten durch die Geschäftsführer Thomas Ermel und Bernhard Bucher

---

**One Capital Emissionshaus GmbH**

vertreten durch die Geschäftsführer Thomas Ermel und Bernhard Bucher

---

**HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH**

vertreten durch Dr. Dirk Baldeweg

---

**DSC Deutsche SachCapital GmbH**

vertreten durch die Geschäftsführer Johannes Glasl, Ulf Holländer,  
Klaus Kubica

ANLAGE 1 zum Gesellschaftsvertrag der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE)

Investitionsplan	in EUR	in % der Gesamtinvestition	in % der Pflichteinlage (exkl. Agio)
<b>1. Investition in die Stille Beteiligung</b>	74.519.500	96,46 %	99,35 %
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>			
<b>2.1 Vergütungen</b>			
2.1.1 Eigenkapitalvermittlung	2.250.120		
2.1.2 Konzeptionsgebühr	196.360		
2.1.3 Kapitalverwaltungsgesellschaft	113.050		
<b>Summe</b>	<b>2.559.530</b>	<b>3,31 %</b>	<b>3,41 %</b>
<b>2.2 Nebenkosten des Investmentvermögens</b>			
2.2.1 Ankaufsbewertung	59.500		
2.2.2 Gründungskosten	11.900		
<b>Summe</b>	<b>71.400</b>	<b>0,09 %</b>	<b>0,10 %</b>
<b>Summe Fondsabhängige Kosten</b>	<b>2.630.930</b>	<b>3,41 %</b>	<b>3,51 %</b>
<b>3. Sonstiges</b>	3.570	0,00 %	0,00 %
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	100.000	0,13 %	0,13 %
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>77.254.000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>103,0 %</b>
<b>Finanzierungsplan</b>	<b>in EUR</b>	<b>in % der Gesamtinvestition</b>	<b>in % der Pflichteinlage (exkl. Agio)</b>
<b>5. Pflichteinlage</b>			
Emissionskapital	75.000.000		
Einlage One Capital Emissionshaus GmbH (Gründungsgesellschafter)	3.000		
Einlage HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH	1.000		
<b>Summe Kommanditeinlagen</b>	<b>75.004.000</b>	<b>97,09 %</b>	<b>100,0 %</b>
<b>6. Agio</b>	2.250.000	2,91 %	3,00 %
<b>7. Fremdkapital</b>	0	0,00 %	0,00 %
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>77.254.000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>103,0 %</b>

## 12.3 ANLAGE III – TREUHANDVERTRAG

### Treuhandvertrag

Zwischen der **HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH**  
- nachstehend „**Treuänderin**“ -

und dem

#### Unterzeichner der Beitrittserklärung

zur mittelbaren Beteiligung des Treugebers  
an der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG  
- nachstehend „**Treugeber**“ -

wird folgender Treuhandvertrag abgeschlossen:

#### Vorbemerkungen

1. Die Treuänderin ist als sog. Treuhandkommanditistin an der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG (die „**Fondsgesellschaft**“) beteiligt. Wesentlicher Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Verwaltung des eigenen Vermögens. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, Anlegern die Möglichkeit zu geben, sich auf Grundlage dieses Treuhandvertrags (der „**Treuhandvertrag**“) und ihres Gesellschaftsvertrags (der „**Gesellschaftsvertrag**“) mittelbar über die Treuänderin an der Fondsgesellschaft zu beteiligen.
2. Die Treuänderin ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft berechtigt, ihre Pflichteinlage zu erhöhen und die von ihr übernommene Pflichteinlage anteilig als Treuänderin für Dritte zu halten.
3. Der Treugeber beabsichtigt, sich entsprechend der in seiner Beitrittserklärung (die „**Beitrittserklärung**“) enthaltenen Angaben mittelbar über die Treuänderin an der Fondsgesellschaft zu beteiligen.

Dies vorausgeschickt übernimmt die Treuänderin auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen, des Gesellschaftsvertrags und der Beitrittserklärung den treuhänderischen Erwerb und die treuhänderische Verwaltung einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft für den Treugeber.

#### § 1 Abschluss des Treuhandvertrags

1. Dieser Treuhandvertrag kommt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Treugeber und die Erklärung der Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuänderin zustande. Die Annahme kann durch einen entsprechenden Annahmevermerk der Treuänderin auf der Beitrittserklärung erfolgen. Der Treugeber verzichtet ausdrücklich auf den Zugang der Annahmeerklärung der Treuänderin als Voraussetzung für das Zustandekommen des Treuhandvertrags. Die Treuänderin wird den Anleger jedoch unverzüglich in Textform (z.B. per Briefpost, Telefax oder E-Mail) von der Annahme seiner Beitrittserklärung informieren.
2. Mit dem Zustandekommen dieses Treuhandvertrags zwischen einem Treugeber und der Treuänderin wird die Treuänderin beauftragt, nach Maßgabe der Beitrittserklärung, dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft ihren Kommanditanteil in Höhe des vom Treugeber gezeichneten Beteiligungsbetrags (übernommene Pflichteinlage) zu erhöhen.

#### § 2 Treuhandverhältnis

1. Die Treuänderin erhöht, hält und verwaltet ihre Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft anteilig in Höhe der gemäß Beitrittserklärung vom Treugeber übernommenen Pflichteinlage (Zeichnungssumme ohne Agio) im eigenen Namen, aber im Innenverhältnis anteilig treuhänderisch im Auftrag und für Rechnung des Treugebers.
2. Die treuhänderische Beteiligung der Treuänderin und die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Fondsgesellschaft unterliegen den Regelungen des Gesellschaftsvertrags, der Beitrittserklärung

und dieses Treuhandvertrags. Für das Rechtsverhältnis zwischen der Treuänderin und dem Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags auch ohne besonderen weiteren Verweis sinngemäß, sofern nicht in diesem Treuhandvertrag abweichende Regelungen getroffen sind. Die Beitrittserklärung und der Gesellschaftsvertrag in seiner jeweiligen Fassung sind integraler Bestandteil dieses Treuhandvertrags. Eine Abschrift des Gesellschaftsvertrags ist dem Treugeber vor Abschluss dieses Treuhandvertrags ausgehändigt worden.

3. Das Treuhandverhältnis zwischen der Treuänderin einerseits und dem Treugeber andererseits erstreckt sich auf die gesamte von der Treuänderin für den Treugeber treuhänderisch gehaltene, anteilige Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft (die „**Treugeberbeteiligung**“) mit allen Rechten und Pflichten.
4. Die Treuänderin hält ihren Kommanditanteil im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis handelt die Treuänderin hinsichtlich der Treugeberbeteiligung jedoch ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Die Treuänderin übt ihre auf die Treugeberbeteiligung entfallenden (anteiligen) Gesellschafterrechte gegenüber der Fondsgesellschaft nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags aus.
5. Der Treugeber trägt in Höhe der Treugeberbeteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko der Fondsgesellschaft in gleicher Weise wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist. Entsprechend nimmt der Treugeber nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags und der ggf. ergänzend anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wirtschaftlich auch am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil.
6. Die sich aus der Treugeberbeteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.
7. Die Treuänderin ist zur Erfüllung der ihr gegenüber der Fondsgesellschaft obliegenden Verpflichtungen aus der Treugeberbeteiligung (insbesondere zur Zahlung der jeweiligen Pflichteinlagen nebst Agio) berechtigt, die ihr diesbezüglich gegen den Treugeber zustehenden Ansprüche an die Fondsgesellschaft abzutreten.
8. Die Treuänderin ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Fondsgesellschaft zu beteiligen und inhaltlich entsprechende Treuhandverträge mit diesen weiteren Treugebern abzuschließen. Sie ist ferner berechtigt, sich als Treuänderin für Dritte an weiteren Gesellschaften zu beteiligen. Die Treuänderin ist weiter berechtigt, Kommanditeinlagen für eine Vielzahl von Direktkommanditisten als Verwaltungstreuänderin zu verwalten. Die jeweiligen Vertragspartner der Treuänderin, insbesondere die über sie mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger bilden als solche untereinander weder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts noch eine Gemeinschaft und haften auch nicht aus sonstigen Rechtsgründen im Verhältnis zur Treuänderin füreinander.
9. Der Treugeber erteilt hiermit der Treuänderin eine über seinen Tod hinaus gültige unwiderrufliche Vollmacht für alle die Treugeberbeteiligung betreffenden Handlungen, Erklärungen, Tätigkeiten und Rechtsgeschäfte der Treuänderin im Namen des Treugebers. Die Treuänderin ist von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmachten zu erteilen. In diesem Fall kann sie auch die Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreien.

#### § 3 Rechte und Pflichten der Treuänderin

1. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag werden von der Treuänderin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrgenommen.
2. Die Treuänderin hat das im Rahmen dieses Treuhandvertrags erworbene Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.

3. Die Treuhänderin hat alles, was sie in Ausführung dieses Treuhandvertrags erlangt hat, an den Treugeber herauszugeben, soweit dem Treugeber dies nach dem Treuhandvertrag gebührt und der Treugeber seinen Verpflichtungen nachgekommen ist, es sei denn, dieser Treuhandvertrag regelt ausdrücklich etwas anderes und gibt dementsprechend ihre Stimme anteilig teilweise zustimmend und teilweise ablehnend ab (gespaltenes Stimmrecht).
4. Die Treuhänderin hat den Treugeber spätestens einen Monat vor dem maßgeblichen Termin von schriftlichen Beschlussfassungen und Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft sowie über Beschlussgegenstände und ggf. die Tagesordnung in Textform zu unterrichten und seine Weisung hinsichtlich der Ausübung der anteilig auf die Treugeberbeteiligung entfallenden Stimmrechte einzuholen; ausgenommen von dieser Frist sind keinen Aufschub duldende Entscheidungen der Fondsgesellschaft. Beginn der Frist nach Satz 1 ist der Tag der Absendung der entsprechenden Unterrichtung durch die Treuhänderin.
5. Die Treuhänderin wird ihr anteiliges, auf die Treugeberbeteiligung entfallende Stimmrecht bei Beschlussfassungen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft entsprechend den ihr vom Treugeber rechtzeitig in Textform erteilten Weisungen ausüben und gibt dementsprechend ihre Stimme anteilig teilweise zustimmend und teilweise ablehnend ab (gespaltenes Stimmrecht). Erhält die Treuhänderin keine rechtzeitige Weisung in Textform, so enthält sie sich insoweit der Stimme. Soweit der Treugeber sein Stimmrecht bei Beschlussfassungen der Fondsgesellschaft nach Maßgabe von § 9 Ziffer 6 Gesellschaftsvertrag selbst oder durch bevollmächtigte Dritte ausübt, wird die Treuhänderin insoweit von einer Ausübung der auf die Treugeberbeteiligung entfallenden Stimmrechte absehen.
6. Die Treuhänderin hat dem Anleger unverzüglich nach Vorliegen des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einen Bericht über die Lage der Fondsgesellschaft vorzulegen. Darüber hinaus hat die Treuhänderin den Anleger, z.B. durch Übermittlung von Unterlagen, über ihr bekannte wesentliche Geschäftsvorfälle zeitnah zu unterrichten. Die Treuhänderin hat dem Anleger Abschriften der Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft zu überlassen und auf Anfrage über den Bericht gemäß Satz 1 hinaus zu erläutern.
7. Die der Treuhänderin nach diesem Vertrag gegenüber dem Treugeber obliegenden Informations-, Mitteilungs- und Zahlungsverpflichtungen gelten auch dann als erfüllt, soweit die entsprechende Informationserteilung, Mitteilung oder Zahlung unmittelbar durch die Fondsgesellschaft bzw. deren geschäftsführende Kommanditistin oder deren Beauftragte an den Treugeber erfolgt. Dies gilt entsprechend für sonstige Verpflichtungen der Treuhänderin gegenüber dem Treugeber.
8. Zu den Aufgaben der Treuhänderin gehören nicht die Buchhaltung und die Erstellung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft oder deren Prüfung.

#### § 4 Leistung der gezeichneten Einlagen durch den Treugeber

1. Der Treugeber ist gegenüber der Treuhänderin verpflichtet, die in seiner Beitrittserklärung gezeichnete Pflichteinlage zzgl. des Agios von 3 % entsprechend den Bestimmungen der Beitrittserklärung und des Gesellschaftsvertrags (insbesondere dessen § 5) auf das in der Beitrittserklärung angegebene Mittelverwendungskonto der Fondsgesellschaft zu zahlen.
2. Auch unabhängig von einer Abtretung der Ansprüche der Treuhänderin gegen den Treugeber auf Einzahlung der Pflichteinlage und des Agios an die Fondsgesellschaft gemäß § 2 Ziffer 7 ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Leistung der vom Treugeber übernommenen Pflichteinlage und des Agios unmittelbar vom Treugeber zu verlangen, und der Treugeber zur entsprechenden Zahlung verpflichtet.
3. Kommt der Treugeber seinen Zahlungsverpflichtungen trotz schrift-

licher Mahnung mit Nachfristsetzung unter Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht nach, so ist die Treuhänderin – unabhängig von einem etwaigen Ausschluss des Treugebers nach § 20 Ziffer 1 Buchstabe a) Gesellschaftsvertrag – dazu berechtigt, den Treuhandvertrag außerordentlich zu kündigen. Die vom Treugeber bereits erbrachten Einlagen sind in diesem Fall nur insoweit zurückzuzahlen, als die Treuhänderin diese von der Fondsgesellschaft wiedererlangt hat. Der Treugeber trägt ferner die durch die Kündigung entstehenden Kosten, soweit diese nicht von der Fondsgesellschaft getragen werden.

#### § 5 Rechte des Treugebers

1. Der Treugeber ist gemäß § 9 Ziffer 6 Gesellschaftsvertrag berechtigt und wird hiermit zudem von der Treuhänderin unwiderruflich bevollmächtigt, an den Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen der Fondsgesellschaft persönlich teilzunehmen und das auf die Treugeberbeteiligung entfallende Stimmrecht der Treuhänderin selbst oder durch einen Bevollmächtigten auszuüben.
2. Der Treugeber ist berechtigt, die den Kommanditisten der Fondsgesellschaft zustehenden Informations- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags persönlich auszuüben.
3. Der Treugeber ist berechtigt, der Treuhänderin bezüglich der Ausübung von Rechten aus der Treugeberbeteiligung Weisungen zu erteilen, insbesondere hinsichtlich der Ausübung des auf die Treugeberbeteiligung entfallenden Stimmrechts, es sei denn, die Weisungen oder deren Befolgung stehen mit dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag oder diesem Treuhandvertrag im Widerspruch.

#### § 6 Freistellung der Treuhänderin

Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Verwaltung, einer Verfügung im Sinne von § 8 Ziffer 1, einer etwaigen Umwandlung nach § 7 sowie der Beendigung der Treugeberbeteiligung (einschließlich sämtlicher im Zusammenhang hiermit beim Treuhänder etwa anfallenden Steuern) freizuhalten und – soweit die Treuhänderin bereits geleistet hat – dieser den Gegenwert der Leistung auf erste Anforderung zu erstatten. Diese Verpflichtung des Treugebers besteht auch nach Beendigung des Treuhandverhältnisses fort, insbesondere im Hinblick auf eine etwaige Haftung gemäß §§ 159 ff. HGB. Die Treuhänderin hat ferner Anspruch auf Leistung einer angemessenen Sicherheit durch den Treugeber für die Erfüllung drohender Freihaltungs- und Erstattungsansprüche gegen den Treugeber.

#### § 7 Umwandlung der Treugeberstellung in die Position eines unmittelbaren Kommanditisten

1. Der Treugeber ist berechtigt, von der Treuhänderin die Übertragung der Treugeberbeteiligung einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Rechte und Pflichten auf sich zu verlangen (das „Übernahmeverlangen“). Voraussetzung für die Stellung eines Übernahmeverlangens ist jedoch, dass der Treugeber der Treuhänderin und der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft zuvor auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht nach § 4 Ziffer 5 Gesellschaftsvertrag erteilt hat. Das Übernahmeverlangen ist schriftlich per Einschreiben gegenüber der Treuhänderin zu erklären.
2. Nach Stellung eines Übernahmeverlangens durch den Treugeber ist die Treuhänderin zur entsprechenden Übertragung der für den Treugeber gehaltenen Treugeberbeteiligung mit sämtlichen damit in Zusammenhang stehenden Rechten und Pflichten an den Treugeber verpflichtet.
3. Die Übertragung der Treugeberbeteiligung ist in jedem Fall aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister der Fondsgesellschaft mit entsprechendem

- Rechtsnachfolgervermerk.
4. Mit erfolgter Übertragung der Treugeberbeteiligung auf den Treugeber endet die Stellung der Treuhänderin als Außentreuhand, und der Treugeber übernimmt seine Kommanditeinlage damit als Direktkommanditist. Die Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag treffen die Treuhänderin insoweit nur noch als Verwaltungstreuhand. Soweit sich aus der Natur der dann unmittelbaren Beteiligung des Treugebers als Kommanditist nicht zwingend etwas anderes ergibt, gelten damit die Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag in entsprechender Weise fort. Die Treuhänderin ist bis auf schriftlichen Widerruf auch in diesem Fall bevollmächtigt, das Stimmrecht des Direktkommanditisten bei Beschlussfassungen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrags auszuüben.

#### **§ 8 Verfügung über Beteiligungen, Erfolge**

1. Auf die Übertragung und Belastung der Treugeberbeteiligung und sonstige Verfügungen über Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag findet § 17 Gesellschaftsvertrag entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, dass die Verfügung unter den dort genannten Voraussetzungen der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft bedarf und dieser das in § 17 Ziffer 6 Gesellschaftsvertrag geregelte Vorkaufsrecht zusteht.
2. Stirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag nach näherer Maßgabe des entsprechend anwendbaren § 18 Gesellschaftsvertrag auf seine Rechtsnachfolger über.

#### **§ 9 Dauer und Beendigung des Treuhandverhältnisses**

1. Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
2. Die ordentliche Kündigung des Treuhandvertrags ist ausgeschlossen. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags aus wichtigem Grund (z.B. nach § 4 Ziffer 4) bleibt unberührt. Die Kündigung des Treuhandvertrags hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.
3. Der Treuhandvertrag und das auf seiner Grundlage bestehende Treuhandverhältnis enden in jedem Fall mit dem Abschluss der Liquidation (Vollbeendigung) der Fondsgesellschaft. Der Treuhandvertrag endet ferner, wenn die Treuhänderin mit der für den Treugeber gehaltenen Treugeberbeteiligung nach Maßgabe der Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft ausscheidet. Dies gilt – nach einem Wechsel des Treugebers in die Position eines unmittelbaren (Direkt-)Kommanditisten nach § 7 – entsprechend hinsichtlich der Verwaltungstreuhand, wenn der Treugeber als (Direkt-)Kommanditist aus der Fondsgesellschaft ausscheidet. Das Treuhandverhältnis endet schließlich auch, wenn und sobald die Treugeberbeteiligung gemäß § 10 auf den Treugeber übertragen wurde.
4. Bezüglich des Ausscheidens des Treuhänders wird auf § 21 Ziffer 5 Gesellschaftsvertrag verwiesen. Das Recht, ein Übernahmeverlangen nach § 7 zu stellen, bleibt unberührt.

#### **§ 10 Sicherung des Treugebers**

Für den Fall, dass das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhänderin eröffnet bzw. die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, tritt die Treuhänderin hiermit die Treugeberbeteiligung als solche sowie gesondert alle Vermögensrechte aus der Treugeberbeteiligung, insbesondere die Rechte auf Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft, an beschlossenen Auszahlungen, an einer Abfindung und einem Liquidationserlös der Fondsgesellschaft, soweit sie dem Treugeber nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags und des Treuhandvertrags gebühren, an den Treugeber ab. Die Abtretung der Treugeberbeteiligung ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Der Treugeber nimmt die vorstehenden Abtretungen an. Mit entsprechen-

der Übertragung der Treugeberbeteiligung an den Treugeber endet das Treuhandverhältnis zwischen Treuhänderin und Treugeber.

#### **§ 11 Vergütung der Treuhänderin**

1. Die Vergütung der Treuhänderin ist in § 13 Ziffer 2 Gesellschaftsvertrag geregelt. Hierauf wird ausdrücklich verwiesen.
2. Daneben ist die Treuhänderin berechtigt, Treugebern für ihre Mitwirkung bei Verfügungen im Sinne von § 8 Ziffer 1 und für besondere Aufträge der Treugeber, die über deren reguläre Betreuung hinausgehen, eine angemessene Vergütung seines zusätzlichen Aufwandes in Rechnung zu stellen.

#### **§ 12 Haftung**

1. Grundlage der Beteiligung des Treugebers an der Fondsgesellschaft sind ausschließlich die im Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen. Die Treuhänderin hat weder an der Erstellung des Verkaufsprospekts mitgewirkt, noch hat sie die Richtigkeit und Vollständigkeit und Klarheit der Angaben und Informationen im Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft sowie von dieser beauftragter Dritter, aufgrund derer der Treugeber der Fondsgesellschaft beigetreten ist, überprüft. Die Treuhänderin hat und übernimmt daher auch keine Haftung für den Inhalt des Verkaufsprospekts der Fondsgesellschaft, für die darin enthaltenen Angaben zur Wirtschaftlichkeit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft, für die Auswahl und Bonität der Vertragspartner der Fondsgesellschaft oder dafür, dass die Vertragspartner der Fondsgesellschaft die eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben oder erfüllen werden. Weiter haftet die Treuhänderin weder für die Ertragsfähigkeit der Fondsgesellschaft noch für den Eintritt der vom Treugeber mit seinem Beitritt zu der Fondsgesellschaft angestrebten wirtschaftlichen und/oder steuerlichen Ziele. Hiermit erklärt sich der Treugeber ausdrücklich einverstanden.
2. Im Übrigen haften die Treuhänderin und die Personen, die sie vertreten, auch für ein vor dem Abschluss des Treuhandvertrags liegendes Verhalten nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt oder eine Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Bei nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist der Umfang der Haftung auf Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens, in jedem Fall aber insgesamt auf den Betrag der vom Treugeber gemäß seiner Beitrittserklärung übernommenen Pflichteinlage begrenzt. Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit.
3. Im Fall der Ausführung von Weisungen des Treugebers ist die Treuhänderin im Verhältnis zum Treugeber von jeder Verantwortlichkeit freigestellt, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.
4. Der Treugeber kann Ersatzansprüche gegen die Treuhänderin im Übrigen nur geltend machen, wenn und er soweit er nicht anderweitig Ersatz seines Schadens erhalten kann.
5. Ansprüche gegen die Treuhänderin und/oder ihre Organe aus Schäden infolge von Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren nach zwölf Monaten. Soweit für vorvertragliche Verpflichtungen kürzere Fristen bestehen, gelten diese. Die Verjährungsfrist beginnt für alle Ansprüche 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 Geschäftsberichts und/oder des Berichts der Treuhänderin an die Treugeber beginnt die Verjährungsfrist für Ansprüche, die während des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft entstanden sind, auf die sich der Geschäftsbericht und/oder der Bericht der Treuhänderin bezieht, sofern der Anleger nicht Umstände vorträgt, aus denen sich

ergibt, dass er zu diesem Zeitpunkt keine Kenntnis haben konnte. Die Verkürzung der Verjährung gilt nicht bei Ansprüchen aus grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln.

**§ 13 Mitteilungspflichten, Treugeberdaten, Datenschutz**

1. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin jegliche Änderungen seiner Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefax-Nr., E-Mail) sowie seiner sonstigen Bestandsdaten (Wohnsitz, Personenstand, Bankverbindung, Finanzamt, Steuer-Nr. etc.) und Änderungen bezüglich der Rechtsinhaberschaft der Beteiligung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
2. Sofern und soweit in diesem Treuhandvertrag nicht etwas anderes bestimmt ist, sind sämtliche Erklärungen und Mitteilungen der Treuhänderin an den Treugeber in Textform (z.B. per Briefpost, Telefax oder E-Mail) an die der Treuhänderin vom Treugeber zuletzt schriftlich mitgeteilten Kontaktdaten zu übersenden. Sie gelten dem Treugeber spätestens drei Werktage nach entsprechender Absendung als zugegangen.
3. Die Treuhänderin darf Dritten gegenüber die Beteiligung des Treugebers an der Fondsgesellschaft sowie seine Treugeberdaten gemäß Ziffer 1 nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Treugebers offenlegen, es sei denn, eine solche Offenlegung ist zwingend gesetzlich vorgeschrieben. Der Treuhänderin ist jedoch zur entsprechenden Offenlegung gegenüber den zuständigen Behörden, insbesondere der Finanzverwaltung, sowie gegenüber der Fondsgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin der Fondsgesellschaft sowie gegenüber den von diesen eingeschalteten Rechts- und Steuerberatern sowie Wirtschaftsprüfern und gegenüber den von im Rahmen der Platzierung der Beteiligungen eingeschalteten Personen und Unternehmen sowie den mit der Treuhänderin verbundenen Unternehmen berechtigt.
4. Der Treugeber willigt darin ein, dass seine persönlichen Daten im Rahmen dieses Vertrags elektronisch gespeichert und verarbeitet werden, soweit dies zur Abwicklung des Treuhandverhältnisses erforderlich ist, und dass die in Ziffer 3 Satz 2 genannten Personen/ Unternehmen/Behörden über die Beteiligung des Treugebers informiert werden.

**§ 14 Rechtsverhältnisse der Treugeber untereinander**

Auf das Rechtsverhältnis zwischen mehreren Treugebern, die sich mittelbar über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft beteiligt haben, sind die §§ 705 ff. BGB und §§ 741 ff. BGB nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar.

**§ 15 Schlussbestimmungen**

1. Die Beitrittserklärung des Treugebers und der Gesellschaftsvertrag in seiner jeweils aktuellen Fassung sind Bestandteil dieses Treuhandvertrags.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses.
3. Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
4. Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus und/ oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist soweit gesetzlich zulässig Hamburg. Handelt es sich bei dem Anleger um einen Verbraucher im Sinne von § 13 BGB, so finden hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Regelungen Anwendung.
5. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren oder sollte sich eine Lücke herausstellen, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung

oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine Regelung gelten, die soweit rechtlich zulässig dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt hätten, falls sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so soll das der Bestimmung am nächsten kommende rechtlich zulässige Maß als vereinbart gelten.

Ort, Datum

---

**Treugeber mittels Beitrittserklärung**

---

**HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH**  
vertreten durch Dr. Dirk Baldeweg

## 13. Zusätzliche Informationen

### 13.1 VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND BEI FERN-ABSATZVERTRÄGEN

Besondere Informationen gemäß § 312d Abs. 2 BGB in Verbindung mit Art. 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

### 13.2. INFORMATIONEN ZUM VERTRAGSPARTNER (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 1 BIS 4 EGBGB)

Der Anleger schließt mit der Unterzeichnung der Beitrittserklärung sowie deren Annahme einen Vertrag über die unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft und – im Falle einer mittelbaren Beteiligung – einen Treuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin. Identität, Hauptgeschäftstätigkeit, Vertreter und ladungsfähige Anschrift der Fondsgesellschaft und der Treuhandkommanditistin sowie die zuständige Aufsichtsbehörde der Fondsgesellschaft sind den folgenden Angaben zu entnehmen.

#### 13.2.1 Fondsgesellschaft

Firma:	ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG
Sitz:	Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRA 117834
Komplementär:	ONE Komplementär 2 GmbH
Geschäftsadresse:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Telefon:	+49 (0)40 69 666 69 0
Fax:	+49 (0)40 69 666 69 99
E-Mail-Adresse:	info@onegroup.ag
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der Gegenstand des Unternehmens umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten und das Veräußern von Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassenen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind und insbesondere den Abschluss eines Vertrags über eine Stille Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH. Die Unternehmensbeteiligungen dürfen auch mittelbar über Zweckgesellschaften erworben werden. Die Gesellschaft darf sämtliche Rechtsgeschäfte und Maßnahmen vornehmen, die mit diesem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehen. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Gesellschaften gründen.
Zuständige Aufsichtsbehörde:	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24 – 28, 60439 Frankfurt am Main

#### 13.2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma:	DSC Deutsche SachCapital GmbH
Sitz:	Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 102226
Geschäftsführer:	Johannes Glasl (bis 31.03.2015), Ulf Holländer, Klaus Kubica, Christian Sternberg (ab 01.04.2015), alle geschäftsansässig: Palmaille 71, 22767 Hamburg
Geschäftsadresse:	22767 Hamburg, Palmaille 71
Telefon:	+49 (40) 808075-5655
Fax:	+49 (40) 808075-5699
E-Mail-Adresse:	kontakt@deutsche-sachcapital.de
Unternehmensgegenstand:	Die kollektive Vermögensverwaltung alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

**13.2.3 Treuhandkommanditistin**

Firma:	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH
Sitz:	Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 99317
Geschäftsführer:	Dr. Dirk Baldeweg, geschäftsansässig: Am Sandtorkai 48, 20457 Hamburg
Geschäftsadresse:	20457 Hamburg, Am Sandtorkai 48
Telefon:	+49 (0)40 7560 118-0
Fax:	+49 (0)40 7560 118-19
E-Mail-Adresse:	info@hit-treuhand.de
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die treuhänderische Verwaltung von Kommanditeinlagen in geschlossenen Anlagefonds sowie die Beratung und das Controlling dieser Fondsgesellschaften sowie das treuhänderische Halten von Beteiligungen an Kommanditgesellschaften.

Informationen zum Anlageberater/Anlagevermittler ergeben sich aus der Beitrittserklärung.

**13.3 INFORMATIONEN ZUR FINANZDIENSTLEISTUNG  
(ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 4 BIS 19 EGBGB)**

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sowie der Treuhandvertrag sind in diesem Verkaufsprospekt vollständig als Anlage II und Anlage III abgedruckt. Hinsichtlich näherer Einzelheiten wird darauf verwiesen.

**13.3.1 Wesentliche Leistungsmerkmale, Zustandekommen des Vertrages**

Der Anleger erwirbt eine unternehmerische Beteiligung. Mit der Annahme der Beitrittserklärung und gegebenenfalls des Antrags auf Abschluss eines Treuhandvertrages ist der Anleger nach der vollständigen Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio am Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt. Der Anleger kann sich ausschließlich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligen. Die Treuhandkommanditistin hält aufgrund eines Treuhandvertrages die Beteiligung des Anlegers (Treugebers) in ihrem eigenen Namen, jedoch im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Der Anleger ist berechtigt, seine Treuhandbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung umzuwandeln und sich als Direktkommanditist im Handelsregister eintragen zu lassen.

Planungsgemäß werden die Pflichteinlagen der Anleger zu ca. 90,85 % des Eigenkapitals (bezogen auf ein konsolidiertes Fondsvolumen von 75 Mio. EUR. exklusive Agio, konsolidiert zwischen Fondsgesellschaft und OPD 4) mittelbar in verschiedene Immobilienprojekte investiert. Die Immobilienprojekte stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts noch nicht fest. Über die Auszahlungen aus der Stillen Beteiligung an der OPD 4 und damit die Auszahlungen der Fondsgesellschaft partizipieren

die Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer jeweiligen Pflichteinlage zu allen eingezahlten Pflichteinlagen jeweils ohne Agio.

**13.3.2 Preis**

Der Anleger hat die in seiner Beitrittserklärung bestimmte Pflichteinlage zzgl. eines Agios in Höhe von 3 % der Pflichteinlage zu leisten. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 EUR. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 500 teilbar sein.

**13.3.3 Weitere vom Anleger zu zahlende Kosten und Steuern**

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

Im Fall seines Ausscheidens aus der Gesellschaft hat der Anleger die Kosten für die zur Ermittlung der Abfindung zu erstellende Auseinandersetzungsbilanz ganz oder teilweise zu tragen. Sofern über die zu zahlende Abfindung Uneinigkeit besteht und diese dann durch einen Schiedsgutachter festgestellt wird, tragen der ausgeschiedene Anleger und die Emittentin die hierdurch entstehenden Kosten in dem Verhältnis, wie die verbindlich festgestellte Abfindung von dem jeweils zuletzt geforderten Betrag abweicht. Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie z.B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Ein-

zahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten. Sofern er eine Überprüfung von Jahresabschlüssen veranlasst, z.B. durch Einsichtnahme in die Bücher der Emittentin durch von ihm beauftragte Wirtschaftsprüfer, trägt er die damit verbundenen Kosten selbst. Dies gilt auch für eine sonstige Wahrnehmung seiner Kontrollrechte und die Kosten für die Legitimation als Erbe im Fall des Erwerbs der Beteiligung im Erbgang. Teilweise können oder müssen die Rechte durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten wahrgenommen werden; die durch die Beauftragung entstehenden Kosten trägt ebenfalls der Anleger.

Hat ein Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, so können hierfür neben dem Kapitaldienst (Zins und Tilgungen) weitere Kosten wie z.B. Vermittlungsprovisionen, Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. Die Höhe der vorstehenden Kosten hängt vom Einzelfall ab und kann aufgrund der Ungewissheit darüber, ob und ggf. wann und in welchem Umfang diese Kosten anfallen, gegenwärtig nicht quantifiziert werden. Bezüglich der weiteren steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung wird auf das Kapitel 10. „Steuerliche Grundlagen“ im Verkaufsprospekt verwiesen.

#### **13.3.4 Besondere Risiken**

Bei der Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Das maximale Risiko besteht für den Anleger im Verlust des eingesetzten Kapitals unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus seinem Privatvermögen. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die wesentlichen mit der Beteiligung verbundenen Risiken werden in Kapitel 2 beschrieben.

#### **13.3.5 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Die in diesem Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellten Informationen, einschließlich etwaiger Prospektnachträge sind ausschließlich für die Dauer des öffentlichen Angebotes der Fondsgesellschaft gültig. Die Zeichnungsfrist beginnt, nachdem die BaFin der KVG mitgeteilt hat, dass diese mit dem Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft beginnen kann. Die Zeichnungsfrist läuft bis einschließlich dem 30.09.2016 (Schließungstermin).

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Zeichnungsfrist und damit den Schließungstermin bis zum 31.03.2017 zu verlängern. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ferner berechtigt, die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen.

#### **13.3.6 Zahlungsbedingungen**

Die Pflichteinlage und das Agio sind auf das in der Beitrittserklärung angegebene Sonderkonto der Fondsgesellschaft innerhalb von 14 Tagen nach Annahme und Zahlungsaufforderung einzuzahlen. Die KVG bzw. das mit der Anlegerverwaltung beauftragte Auslagerungsunternehmen ist berechtigt, im Verzugsfall den Rücktritt von der Beteiligung zu erklären oder – bei unvollständiger Zahlung – die Pflichteinlage auf den gezahlten Betrag herabzusetzen, wenn der Anleger die erforderliche Mindestzeichnungssumme in Höhe von 10.000 EUR bereits erbracht hat.

#### **13.3.7 Widerrufsrecht**

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist und im Wege eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages oder durch Fernabsatzvertrag der Fondsgesellschaft beitrifft, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 i.V.m §§ 355, 356 BGB zu. Die Einzelheiten des Widerrufs und seiner Rechtsfolgen ergeben sich aus der in der Beitrittserklärung abgedruckten Widerrufsbelehrung.

#### **13.3.8 Mindestlaufzeit der Beteiligung**

Die Fondsgesellschaft wird auf bestimmte Zeit geschlossen. Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung in das Handelsregister und endet – vorbehaltlich einer Änderung gemäß § 19 Ziffer 2 Gesellschaftsvertrag – mit Ablauf des 30.09.2019. Eine Verlängerung der Zeichnungsfrist hat keinen Einfluss auf die Laufzeit der Gesellschaft. Die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der KVG sowie unter Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt, die Laufzeit der Gesellschaft in einem oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu maximal 1,5 Jahre zu verlängern. Im Übrigen endet die Gesellschaft mit Liquidation, wenn die Gesellschafter die Auflösung der Gesellschaft beschließen, die Stille Beteiligung gemäß § 11 des Vertrages über die Stille Beteiligung gekündigt worden ist oder die Stille Beteiligung vollständig an den Stillen Gesellschafter zurückgezahlt worden ist. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

#### **13.3.9 Vertragliche Kündigungsbedingungen**

Der Anleger ist zur ordentlichen Kündigung der Fondsgesellschaft nicht berechtigt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der KVG oder dem durch sie mit der Anlegerverwaltung beauftragtem Auslagerungsunternehmen zu erfolgen.

#### **13.3.10 Rechtsordnung, Gerichtsstand, Verhandlungs- und Vertragssprache**

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsver-

trag der Fondsgesellschaft findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft vereinbart.

Verhandlungs- und Vertragssprache ist deutsch.

### **13.3.11 Schlichtungsverfahren**

#### **Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch**

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, kann er sich bei Streitigkeiten mit einem Unternehmen im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch an die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wenden.

#### **BaFin-Schlichtungsstelle**

#### **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**

#### **Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch**

**– Referat Q 21 –**

**Graurheindorfer Straße 108**

**D-53117 Bonn**

**Telefon: 0228 4108-0**

**Telefax: 0228 4108-62299**

**E-Mail: [schlichtungsstelle-investment@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle-investment@bafin.de)**

**Internet: [www.bafin.de](http://www.bafin.de)**

Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z.B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) bei der Geschäftsstelle der Schlichtungsstelle einzureichen. Dabei hat der Antragsteller zu versichern, dass er in der Streitigkeit a) noch kein Gericht angerufen, b) keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt hat, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat, c) die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war und d) er keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen hat.

Ein Schlichtungsverfahren kann anderenfalls nicht durchgeführt werden. Antragsteller können das von der Schlichtungsstelle zur Verfügung gestellte Schlichtungsformular verwenden. Das Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist für den Antragsteller kostenfrei. Auslagen wie z.B. Porto oder Anwaltskosten werden jedoch nicht erstattet.

#### **Schlichtungsstelle betreffend Streitigkeiten über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen**

Bei Streitigkeiten betreffend den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen kann der Anleger (unbeschadet des Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Adresse lautet:

**Deutsche Bundesbank**

**– Schlichtungsstelle –**

**Postfach 11 12 32**

**60047 Frankfurt am Main**

**Telefon: 069/ 2388-1907**

**Telefax: 069/ 2388-1919**

**E-Mail: [schlichtungsstelle@bundesbank.de](mailto:schlichtungsstelle@bundesbank.de)**

**Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)**

Im Zusammenhang mit dem Fernabsatz von Finanzdienstleistungen können nur Verbraucher ein Schlichtungsverfahren beantragen. Das Schlichtungsverfahren ist kostenlos. Die Beschwerde ist schriftlich (auch per E-Mail oder Telefax) mit einer kurzen Sachverhaltsschilderung und den gegebenenfalls erforderlichen Unterlagen einzureichen. Darüber hinaus gibt es keine besonderen Formvorschriften. Allerdings darf der Beschwerdegegenstand nicht bei Gericht anhängig, durch einen außergerichtlichen Vergleich beigelegt oder bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens gewesen sein. Gleiches gilt, wenn der Anspruch bereits verjährt ist oder ein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgewiesen wurde.

### **13.3.12 Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen**

Garantiefonds und/oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.



## **Initiatorin**

One Capital Emissionshaus  
GmbH

Bernhard-Nocht-Str. 99  
20359 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 69 666 69-0  
Fax: +49 (0) 40 - 69 666 69-99

E-Mail: [info@onegroup.ag](mailto:info@onegroup.ag)  
Web: [www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag)

## **Vertriebsgesellschaft**

One Consulting GmbH

Bernhard-Nocht-Str. 99  
20359 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 69 666 69-0  
Fax: +49 (0) 40 - 69 666 69-99

E-Mail: [info@onegroup.ag](mailto:info@onegroup.ag)  
Web: [www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag)

## **Kapitalverwaltungs- gesellschaft**

DSC  
Deutsche SachCapital GmbH

Palmaille 71  
22767 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 80 8075-5655  
Fax: +49 (0) 40 - 80 8075-5699

## **Verwahrstelle**

CACEIS  
Bank Deutschland GmbH

Lilienthalallee 34-36  
80939 München

Tel. +49 (0) 89- 5400 00

## Nachtrag Nr. 1 vom 21.12.2015

zum Verkaufsprospekt für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF  
ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG

**Nachtrag Nr. 1 der DSC Deutsche SachCapital GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft) nach § 316 Abs. 5 KAGB vom 21.12.2015 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 18.03.2015 betreffend den Vertrieb von Anteilen an der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Fondsgesellschaft).**

**Die DSC Deutsche SachCapital GmbH gibt folgende Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 18.03.2015 bekannt:**

### **1. ANGABEN ZUR UNTERNEHMENS BETEILIGUNG AN DER ONE PROJECT DEVELOPMENT AIF 4 GMBH („OPD 4“):**

Abschnitt 11.1.6 „Unternehmensbeteiligung (OPD 4)“, Verkaufsprospekt Seite 50 sowie Abschnitt 11.2.7 „Vertrag über die Stille Beteiligung“, Verkaufsprospekt Seite 56 f.

Mit Vertrag vom 06.01.2015 hat sich die Fondsgesellschaft an der OPD 4 als typisch Stiller Gesellschafter beteiligt. Alleingesellschafterin der OPD 4 ist, wie unter anderem im Kapitel „11. Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ im Verkaufsprospekt auf der Seite 50 angegeben, die One Group GmbH, Hamburg.

Die OPD 4 hat am 17.11.2015 mit der One Group GmbH als der herrschenden Gesellschaft mit Wirkung ab dem 01.01.2015, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg, HRB 133046, einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Dies entspricht der gruppenweiten Einbindung von Tochtergesellschaften. Die One Group GmbH ist ihrerseits über einen Ergebnisabführungsvertrag mit der ISARIA Wohnbau AG verbunden. Durch den Ergebnisabführungsvertrag werden die Pflicht der abhängigen Gesellschaft zur Abführung ihres Gewinns und die Pflicht der herrschenden Gesellschaft zum Verlustausgleich begründet. Ihre Leistungserbringung im Rahmen der Ergebnisabführungsverträge ist auch von der Bonität der herrschenden Gesellschaften abhängig.

Zur Wahrung der Neutralität des Ergebnisabführungsvertrages auf die in dem Vertrag über die Stille Beteiligung der Fondsgesellschaft an der OPD 4 enthaltenen Regelungen bzw. auf deren wirtschaftlichen Gehalt, wurde der Vertrag über die Stille Beteiligung am 16.12.2015 dahingehend ergänzt, dass der berichtigte Gewinn, an dem sich die Gewinnbeteiligung der Fondsgesellschaft bemisst, um den Aufwand aus Ergebnisabführungen bzw. Ertrag aus Verlustübernahmen zu bereinigen ist. Ferner wurden im Rahmen der Ausschüttungssperre die für Ergebnisabführungsverträge notwendigen rechtlichen Regelungen ergänzt. Darüber hinaus wurde ein Gewinnvortrag ergänzt, der ermöglichen soll, dass der Anspruch auf eine Gewinnbeteiligung des Stillen Gesellschafters von 7% p.a. der geleisteten Einlage bezogen auf die prognostizierte Dauer der Stillen Gesellschaft erfüllt wird.

### **2. ANGABEN ZU AUSZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER:**

Abschnitt 9.6 „Ertragsermittlung und -Verwendung/Zahlungen an die Anleger“, Verkaufsprospekt Seite 41

Entsprechend den Angaben im Verkaufsprospekt auf der Seite 41 sollen die Auszahlungen an die Anleger spätestens 14 Tage nach Ende eines Quartals erfolgen, planungsgemäß jedoch erstmals zum Ende des Jahres 2015.

Am 28.10.2015 konnten die bis zum 30.09.2015 entstandenen Auszahlungsansprüche an die bis zu diesem Zeitpunkt beigetretenen Anleger bereits geleistet werden.

### **3. ANPASSUNG DER ANGABEN ZUR ÜBERTRAGBARKEIT DER ANTEILE:** Abschnitt 4.1.1 „Übertragbarkeit der Anteile, Ausscheiden“, Verkaufsprospekt Seite 26

Wie im Verkaufsprospekt auf Seite 26 dargestellt, kann gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages jeder Kommanditist bzw. Treugeber seine Kommanditbeteiligung im Wege der Abtretung mit Wirkung auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderjahres unter weiteren bestimmten Bedingungen übertragen. Die im Verkaufsprospekt auf Seite 26 des Weiteren folgenden Ausführungen zur Beschränkung der freien Handelbarkeit sind dementsprechend klarstellend hinsichtlich des Übertragungszeitpunktes ebenfalls auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderjahres anzugeben. Einer unterjährigen bzw. auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals abzustellenden Übertragung kann die geschäftsführende Kommanditistin zustimmen.

### **4. ANPASSUNG DER ANGABEN ZUR ISARIA WOHNBAU AG:**

Abschnitt 11.1.9 „Auslagerung Fondsbuchhaltung“, Verkaufsprospekt Seite 51

Das Mitglied des Vorstandes der ISARIA Wohnbau AG, Herr Christian Dunkelberg, ist zum 30.11.2015 ausgeschieden. Es wird kein weiterer Vorstand bestellt.

### **5. ANGABEN ZUM NETTOINVENTARWERT:**

Der Abschnitt „8.10 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert“, Verkaufsprospekt Seite 36, wird wie folgt aktualisiert:

Der jeweils jüngste Nettoinventarwert wird auf der Internetpräsenz [www.deutsche-sachcapital.de](http://www.deutsche-sachcapital.de) veröffentlicht.

#### **WIDERRUFSRECHT**

Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils an dem geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese gemäß § 305 Abs. 8 KAGB innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH mit Sitz in Hamburg, Am Sandtorkai 48, 20457 Hamburg oder per Fax: 040 / 7560118-19 oder per E-Mail an: [info@hit-treuhand.de](mailto:info@hit-treuhand.de) zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Hiervon unberührt bleibt das auf der Beitrittsvereinbarung beschriebene Widerrufsrecht der Anleger.

Der Nachtrag Nr. 1 sowie die weiteren Verkaufsunterlagen der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG werden am Sitz der DSC Deutsche SachCapital GmbH sowie unter den Internetpräsenzen [www.deutsche-sachcapital.de](http://www.deutsche-sachcapital.de) und [www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag) kostenlos zur Verfügung gestellt.

## Nachtrag Nr. 2 vom 06.09.2016

zum Verkaufsprospekt für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF  
ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG

**Nachtrag Nr. 2 der DSC Deutsche SachCapital GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft) nach § 316 Abs. 5 KAGB vom 06.09.2016 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 18.03.2015 und Nachtrag Nr. 1 vom 21.12.2015 betreffend den Vertrieb von Anteilen an der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Fondsgesellschaft).**

**Die DSC Deutsche SachCapital GmbH gibt folgende Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 18.03.2015 inklusive Nachtrag vom 21.12.2015 bekannt:**

### **1. ANGABEN ZU DEM PLATZIERUNGSZEITRAUM:**

*Abschnitte 2.3.3, Seite 14, 4.2.1, Seite 27 sowie 13.3.5, Seite 81*

Die Geschäftsführende Kommanditistin hat von ihrem Recht Gebrauch gemacht, den Schließungstermin zu verschieben, und die Zeichnungsfrist bis zum 31.12.2016 verlängert.

### **2. ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT:**

*Abschnitte 5.1.1, Seite 28, sowie 11.1.7, Seite 50, sowie 13.2.2, Seite 79*

Seit 1. Januar 2016 ist Sabine Lahmann weitere Geschäftsführerin der DSC Deutsche SachCapital GmbH. Sabine Lahmann ist seit über 12 Jahren in der MPC Capital Gruppe tätig und verantwortete dort den Bereich Corporate Development. Seit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches ist sie in der DSC Deutsche SachCapital zuständig für die Bereiche Risikomanagement, Compliance, Controlling und Organisation. Zuvor war sie kaufmännische Leiterin eines Maklerpools sowie Personalleiterin in einem bundesweit tätigen Unternehmen für die Vermittlung und das Management offener Investmentfonds.

*Abschnitt 5.3, Seite 29*

Der Vorstand der MPC Capital AG besteht aus Ulf Holländer, Constantin Baack, Peter Ganz, Dr. Roman Rocke. Das Auslagerungsverhältnis mit der MPC Capital Investments GmbH wurde beendet. Dies hat keine Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft, da die ausgelagerte Tätigkeit sich nicht auf diese bezog.

### **3. ANGABEN ZUR ISARIA Wohnbau AG:**

*Abschnitt 8.4.2, Seite 33 f.*

Die ISARIA Wohnbau AG kann mit mehr als 2.900 verkauften und fertiggestellten Wohnungen einen langjährigen Track-Record vorweisen (Stand per Ende 2015). Bezogen auf das Projekt „nido“ hat die ISARIA Wohnbau AG gemäß Quartalsbericht zum 1. April 2016 seit 2010 in zwölf Bauabschnitten von insgesamt 553 Wohneinheiten 457 Einheiten übergeben. Die ISARIA Wohnbau AG ist per 31. August 2016 nicht mehr an der Börse gelistet. Der letzte Satz des ersten Abschnitts auf Seite 34 wird gestrichen.

### **WIDERRUFSRECHT**

Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils an dem geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese gemäß § 305 Abs. 8 KAGB innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH mit Sitz in Hamburg, Am Sandtorkai 48, 20457 Hamburg oder per Fax: 040 / 7560118-19 oder per E-Mail an: info@hit-treuhand.de zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Hiervon unberührt bleibt das auf der Beitrittsvereinbarung beschriebene Widerrufsrecht der Anleger.

Der Nachtrag Nr. 2 sowie die weiteren Verkaufsunterlagen der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG werden am Sitz der DSC Deutsche SachCapital GmbH sowie unter den Internetpräsenzen [www.deutsche-sachcapital.de](http://www.deutsche-sachcapital.de) und [www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag) kostenlos zur Verfügung gestellt.