

Anlagebedingungen.

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

1

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Monheim am Rhein
(nachfolgend »Gesellschaft« oder »AIF« genannt)

extern verwaltet durch die

Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
(nachfolgend »HAM KVG« genannt)

für den von der HAM KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF »VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG«, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
3. Geldmarkinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Anlageziel und Anlagestrategie

Ziel des AIF ist die Realisierung von Wertsteigerungen von Immobilien. Dies soll durch den Erwerb, die Neu- und/oder Weitervermietung von Flächen, die Durchführung substanzsteigernder Entwicklungsmaßnahmen und dem abschließenden Verkauf der Immobilien erfolgen.

Die dem AIF aus dem Verkauf der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität soll für Re-Investitionen in weitere Immobilien gemäß den Regelungen dieser Anlagebedingungen genutzt werden. Die verfügbare Liquidität für Re-Investitionen setzt

sich zusammen aus den vorhandenen liquiden Mitteln der Gesellschaft abzüglich der bereits für Investitionen vorgesehenen finanziellen Mittel und der Kosten der Gesellschaft (inkl. Steuern) sowie der Kapitaldienstaufwendungen für den Zeitraum bis zur Re-Investitionen unter Berücksichtigung noch zufließender liquider Mittel (nachfolgend auch »verfügbare Liquidität« genannt).

Substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen sind beispielsweise Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Immobilie verbessern, die Neuvermietung eventuell leerstehender Flächen oder die Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, nebst hierfür gegebenenfalls erforderlicher Investitionen oder baulicher Maßnahmen, Schaffung neuer Nutzflächen, Maßnahmen für eine effizientere Flächennutzung, Steigerung der Objektattraktivität durch Renovierungen und/oder Um- oder Neustrukturierungen der Immobilien oder sonstige Modernisierungsmaßnahmen.

§ 3 Anlagegrenzen

1. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über eine Objektgesellschaft oder andere Gesellschaften i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, werden folgende Kriterien berücksichtigt:

a. Nutzungsart:

Mindestens 80 % des investierten Kapitals (investiertes Kapital entspricht den gesamten Aktiva der Bilanz der Gesellschaft) müssen durch mittelbare oder unmittelbare Käufe und substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen in Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen (z.B. aber nicht abschließend Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Produktion etc.) sowie gemischt genutzte Immobilien (d.h. mit gewerblicher und nicht-gewerblicher Nutzung) investiert werden, wobei bei gemischt genutzten Objekten der Anteil der gewerblichen Nutzung mehr als 50 % bezogen auf die zu vermietende Fläche betragen muss.

Die für Reinvestitionen vorgesehene Liquidität aus Verkäufen gemäß § 3 Abs. 3 wird in dieser Quote berücksichtigt.

Für substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen dürfen je Immobilie Mittel in Höhe von bis zu 100 % des für die jeweilige Immobilie im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises verwendet werden.

- b. Region:
Sämtliche Immobilien sind in der Bundesrepublik Deutschland belegen.
- c. Größenklassen:
Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 2 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 15 Mio. €, ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten.
2. Die Anlagestrategie erlaubt Re-Investitionen während der Laufzeit der Gesellschaft, letztmalig 12 Monate vor Ende der Grundlaufzeit bzw. vor Ende der nach § 23 Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft verlängerten Grundlaufzeit. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft kann mehrmals in voller Höhe in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 investiert werden.
3. Die Gesellschaft kann abweichend von den Regelungen in § 3 Ziffer 1a. aus dem Verkauf von Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % in Bankguthaben nach § 1 Ziffer 4 halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Abschluss von Geldmarktinstrumenten ist beschränkt auf Geschäfte zur Zinssicherung von Immobiliendarlehen. Eine Anlage von Liquidität in Finanzinstrumente, die eine Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz oder dem Wertpapierinstitutsgesetz erfordern, ist nicht vorgesehen.
4. Die Investition erfolgt
- a. direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, um eine Risikomischung im Sinne von § 262 Abs. 1 Ziffer 1 KAGB zu gewährleisten oder
- b. wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos im Sinne von § 262 Abs. 1 Ziffer 2 KAGB gewährleistet ist.
5. Die Gesellschaft muss spätestens nach 18 Monate nach dem Zeitpunkt, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, in Einklang mit den in den Ziffern 1 und 4 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein.

6. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100% des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.
7. Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung.

4

Die ökologischen und sozialen Merkmale sowie die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel sind für die getätigten Immobilieninvestitionen zu 80% in Bezug zu der Summe der Immobilien-Verkehrswerte vom AIF einzuhalten, sofern bei den einzelnen Merkmalen keine abweichenden Grenzen definiert werden.

Bezogen auf die einzelnen Immobilien müssen die Merkmale innerhalb von vier Jahren ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, oder bei einem gegenüber der vier Jahresfrist vorzeitigen Verkauf spätestens zum Verkaufszeitpunkt (Datum des Verkaufsvertrags) erfüllt sein. Die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel müssen ebenfalls in diesem Zeitraum erfolgen.

Die vorstehende Anlagequote dieses § 3 Ziffer 7 findet in der Liquidationsphase des AIF keine Anwendung.

Einzelheiten sind den »Vorvertraglichen Informationen zu den im Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten« in der Anlage IV zum Verkaufsprospekt zu entnehmen.

§ 4 [nicht belegt]

§ 5 [nicht belegt]

§ 6 Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

5

§ 7 Derivate

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

II. Anteilklassen

§ 8 Anteilklassen

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

III . Ausgabepreis und Kosten

§ 9 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

1. Ausgabepreis

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

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 8,93 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 9,20 % der jeweils gezeichneten Kommanditeinlagen. Darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 6,00 % der gekennzeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 3,00 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Es steht der Gesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6,20 % der gezeichneten Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

5. Steuern

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

§ 10 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die HAM KVG, an Gesellschafter der HAM KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß der nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 1,524 % p. a. der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Abweichend davon erhalten die HAM KVG, persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) und die geschäftsführende Kommanditistin zusammen für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe mindestens 93.000 € pro Kalenderjahr. Ist der Zeitraum kürzer als 36 Monate, verringert sich die Mindestgebühr proportional nach der Anzahl der Monate. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 8 sowie eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 9 und eine Finanzierungsvermittlungsvergütung nach Ziffer 10 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Vergütungen, die an die HAM KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:
- a. Die HAM KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2024 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,01% der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitpunkt ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt wird eine Mindestvergütung von 75.000 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart.

7

Die HAM KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Ausschüttungen auszugleichen.

- b. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Abweichend davon erhält die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe mindestens 12.050 € pro Kalenderjahr.
- c. Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, höchstens jedoch 8.925 €. Abweichend davon erhält der geschäftsführende Kommanditist für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von 5.950 €, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.
- d. Die Treuhand-Kommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern, einschließlich den Direktkommanditisten, gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

4. Vergütungen an Dritte

Die HAM KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Gesellschaft für Tätigkeiten im Bereich der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,35% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 10 Ziffer 3a. nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

5. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter und mit diesen verbundenen Gesellschaften, und weitere Kosten an. Die weiteren Kosten betreffen beispielsweise Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung der Immobilien, der Bewirtschaftung der Immobilien inkl. Vermietungstätigkeiten, dem Umbau und der Instandhaltung der Immobilien sowie Kosten im Rahmen der Umsetzung der geplanten ESG-Strategie. Diese Vergütungen und Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Konkrete Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,0915% des Nettoinventars der Gesellschaft zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Verwahrstelle kann hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Für das Kalenderjahr 2024 ist die Vergütung taggenau bis zum 31.12.2024 zu berechnen. Als Mindestvergütung der Verwahrstelle wurde ein Vergütungssatz von 11.900€ für das jeweilige Geschäftsjahr vereinbart, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.

Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Eigentumsverifikation und Ankaufsbewertung notwendige externe Gutachten beanspruchen.

7. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

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

- aa. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- bb. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- cc. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- dd. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- ee. für die Vermögensgegenstände (Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften) entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- ff. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- gg. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- hh. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- ii. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- jj. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- kk. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- ll. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- b. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a. anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c. Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

8. Transaktionsvergütung sowie Transaktions- und Investitionskosten: 10
- a. Die HAM KVG erhält für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,39 % des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises. Werden Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 veräußert, so erhält die HAM KVG jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,29 % des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Verkaufspreises. Wird der Erwerb bzw. die Veräußerung auf Ebene einer von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften durchgeführt, kann die Vergütung ganz oder teilweise der jeweiligen Objektgesellschaft belastet werden. Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren vorgeschriebener Stellen belastet.
 - b. Werden die Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 bebaut, instandgesetzt oder umgebaut, so erhält die HAM KVG eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,58 % der Bausumme (netto). Werden die Maßnahmen auf Ebene einer von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften durchgeführt, kann die Vergütung ganz oder teilweise der jeweiligen Objektgesellschaft belastet werden.
 - c. Die Vergütungen nach den Buchstaben a. und b. können ggf. ganz oder teilweise von durch die KVG beauftragte Auslagerungs- und/oder Dienstleistungsunternehmen auch direkt der Gesellschaft bzw. von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften in Rechnung gestellt werden.
 - d. Der Gesellschaft werden unmittelbar oder mittelbar über die Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, die im Zusammenhang mit nicht von Buchstaben a. und b. erfassten Transaktionen, die Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Die Vergütungen nach Buchstaben a. und b. fallen auch an, wenn die HAM KVG den Erwerb, die Veräußerung oder Maßnahmen nach Buchstaben b. für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die HAM KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises der Immobilie in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von

der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Fall der Durchführung von Maßnahmen gemäß Buchstaben b. für Rechnung einer Objektgesellschaft ist ein Anteil der Bausumme (netto) in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Gesellschaft beziehungsweise auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können die im Zusammenhang mit den Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

9. Erfolgsabhängige Vergütung

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

- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b. Die Anleger haben darüber hinaus – sofern sie jeweils dazu berechtigt sind – eine Anfangsauszahlung gem. § 13 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft sowie Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6 % bezogen auf ihre geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) für den Zeitraum ab Fondsschließung bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die HAM KVG in Höhe von 50 % aller weiteren Auszahlungen aus Überschüssen der Gesellschaft. HAM KVG wird die erfolgsabhängige Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weitergeben.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

10. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die HAM KVG 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.

11. Sonstige vom Anleger zu entrichtenden Kosten

12

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten ggf. an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- a. Soweit sich der Anleger als Direktkommanditist beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, hat der Anleger die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der HAM KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b. Kosten, die sich aus der Ausübung von Gesellschafterrechten ergeben können (z.B. für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und die Ausübung gesellschaftlicher Informations- und Kontrollrechte sowie durch die Verletzung von gesellschaftlicher Mitteilungspflichten).
- c. Scheidet ein Anleger während der Laufzeit aus der Gesellschaft aus - gleich aus welchem Grund - und werden hierdurch die auf Ebene der Gesellschaft oder deren Objektgesellschaften gewerbsteuerlichen Verlustvorträge vermindert, so dass diese für die jeweilige Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung stehen, so hat der ausscheidende Anleger den aus seinem Ausscheiden resultierenden Gewerbesteuerschaden zu ersetzen. Der Ausgleich ist sofort zur Zahlung fällig und bemisst sich pauschal nach der Höhe der zum Zeitpunkt des Ausscheidens untergehenden gewerbsteuerlichen Verlustvorträge multipliziert mit dem Gewerbesteuerhebesatz.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Beteiligung des Anlegers abhängig sind.

12. Steuern

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

IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

13

§ 11 Ausschüttung

1. Sachausschüttungen sind unzulässig.
2. Die freie verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger nur ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der HAM KVG zur Wiederanlage im Rahmen der Anlagebedingungen, sowie der gesellschaftsvertraglichen Beschränkungen, als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten (einschließlich Eventualverbindlichkeiten) oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft notwendig ist. Die Höhe der Ausschüttungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Ausschüttungen kommen.

§ 12 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2030 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer ohne weitere Beschlussfassung aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschlossen werden, sofern ein zulässiger Grund vorliegt. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u.a., dass
 - a. die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
 - b. der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
 - c. die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiterhin annehmen oder
 - d. andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der HAM KVG und der Komplementärin der Gesellschaft eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Die ordentliche Kündigung eines Gesellschafters ist nach dem Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.
5. 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 den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 13 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der HAM KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des

bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Ziffer 3 unberührt.

§ 14 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die HAM KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt
2. Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

Datum: 22. August 2024