



Die nachstehenden Angaben stellen teilweise eine Kurzfassung des hinten aufgeführten Gesellschaftsvertrages dar. Soweit sich die Angaben in diesem Prospekt und dem Gesellschaftsvertrag überschneiden, gilt der Gesellschaftsvertrag.

Valoren-Nummer: 139109405
ISIN-Nummer: CH1391094054

in Kraft gesetzt am 24. Oktober 2024

Angaben zum Fonds (Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen)

Name

Real Fund Two – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen (KmGK) (Art. 1).

Zweck

Kollektive Kapitalanlage durch Erwerb, Halten und Veräusserung von direkten und indirekten Beteiligungen an Immobilienentwicklungen in der Schweiz (Art. 2).

Sitz

CH-6300 Zug (Art. 1).

Kapital

Kommanditkapital max. CHF 1,5 Mio. (Art. 8).

Zusatzkapital 99-fache des gezeichneten Kommanditkapitals (Art. 10).

Rechtliche Struktur

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen im Sinne von Art. 98ff KAG (Art. 1). Die KmGK wurde am 25.09.2024 von der Eidg. Finanzmarktaufsicht zugelassen und untersteht seither ihrer Aufsicht.

ISIN-Nummer

CH1391094054

Währung

Schweizer Franken (CHF)

Komplementär-AG (Kapitel VI)

Name

Real Fund Management AG (FINMA regulierter Verwalter von Kollektivvermögen)

Zweck

Gründung, Leitung, Verwaltung und Vertrieb der Kommanditgesellschaft «Real Fund Two - Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen»

Sitz

CH-6300 Zug

Kapital

CHF 200'000

Aktionäre

Markstein Holding AG, CH-5401 Baden (50%);

Dr. Andreas Spahni, CH-6300 Zug (25%);

Herbert Kahlich, CH-8053 Zürich (25%);

Verwaltungsrat

Dr. Raoul Bachmann, CH-6390 Engelberg, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates, Präsident

Dr. Andreas Spahni, CH-6300 Zug, Vizepräsident des Verwaltungsrates

Dr. Thomas Vettiger, CH-8332 Russikon, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates

Herbert Kahlich, CH-8053 Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates

Marco Uehlinger, CH-8967 Widen, Mitglied des Verwaltungsrates, als Vertreter der Markstein AG

Simon Meier, CH-5452 Oberrohrdorf, Mitglied des Verwaltungsrates, als Vertreter der Markstein AG

Prüfgesellschaft:

PricewaterhouseCoopers, Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich

Geschäftsführende Personen

Dr. Andreas Spahni – Kommunikation, Marketing und Vertrieb

Reto von Rotz – zuständig für Anlagen und Baumanagement

Simon Meier – zuständig für Admin, Finanzen und Steuern

Investment Manager

Real Fund Management AG, Zug; Komplementär (Art.59)

Administrator

Die Administration (Buchhaltung und Bewertung) der Real Fund Two – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen wird durch die Real Fund Management AG ausgeführt.

Schätzungsexperte

Wüest Partner AG, Zürich

Zweck der Anlagen und Anlagepolitik

Ziel

Durch Anlagen im Bereich Immobilienentwicklung mit Investitionen in der Schweiz eine optimale Anlagerendite in CHF zu erwirtschaften (Art. 21).

Anlagepolitik

Der Fonds investiert und entwickelt durch Dritte in der Schweiz Immobilienentwicklungs-Projekte auf verschiedenen Stufen. Im Vordergrund stehen die Planung, die Suche und der Erwerb von Bau- und Nutzungsrechten, die Realisierung der Immobilienentwicklungsprojekte im Bereich von Development-Projekten («Greenfield») als auch die Entwicklung von Bestandes-Liegenschaften sowie schlussendlich der Verkauf der Immobilie als Ganzes oder in Teilen (Art. 21).

Die Anlagen der KmGK erfolgen ausschliesslich in Immobilienentwicklungs-Projekten in der Schweiz entweder direkt oder indirekt über Zwischengesellschaften. Anlagen können in mehreren Gesellschaften und Projekte ohne Beschränkung einer prozentualen Verteilung erfolgen. (Art. 21, 22).

Der Fonds kann zur Fremdfinanzierung auch Obligationen ausgeben, welche durch eine Schweizer Bank emittiert werden und auf welche Schuldbriefe hinterlegt werden.

Zusätzlich können Darlehen an Gesellschaften gegeben werden, an welchen die Kommanditgesellschaft beteiligt ist.

Freie Liquidität, die zur Verfügung steht, ist als Festgeld oder in festgeldähnlichen Instrumenten bei bonitätsmässig einwandfreien schweizerischen Banken, anzulegen. Zur Zinsabsicherung dürfen auch Derivate verwendet werden.

Anlagebeschränkungen

Der Fonds darf sämtliche Gelder in die Entwicklung einer oder mehrerer Immobilienentwicklungs-Projekte investieren, ohne Beschränkung auf eine prozentuale Verteilung.

Bis zu 50% der Kommanditeinlagen können als Darlehen an Gesellschaften, an denen die Kommanditgesellschaft beteiligt ist, mit entsprechenden Anlagezielen gegeben werden (Art. 22 lit. f).

Kreditaufnahmen zu Lasten der KmGK sind bis zu 50% des Gesamt-Anlagevermögens gestattet (Art. 22 lit. g). Weitere Beschränkungen siehe Gesellschaftsvertrag Art. 22 lit. h) bis k).

Zuzug von Beratung

Die Komplementär AG kann mit Dritten einen Beratungsauftrag abschliessen, welche die Komplementär AG bei der Suche nach geeigneten Investitionsmöglichkeiten in der Schweiz mit Hilfe ihrer Partner und Netzwerke unterstützt (Art. 22 lit. q).

Auswahl- und Überwachungsverfahren

Die Komplementär AG besorgt die Evaluierung potenzieller Projekte und strukturiert und entscheidet über die Investitionen. Sie überwacht laufend die Anlagen bzw. die Portfolio-Gesellschaften, den Projektfortschritt gemäss Mile Stones, nimmt nach eigenem Ermessen Einfluss auf das Management dieser Gesellschaften und kann in deren Verwaltungsräten und Geschäftsleitungen Einsitz nehmen (Art.45).

Zahlstelle und Depotstelle

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Prüfgesellschaft

PWC PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zug

Risiken

Allgemeiner Risikohinweis

Der Fonds ist als Risiko-Kapitalanlage für Immobilienentwicklungs-Projekte in der Schweiz ausschliesslich für qualifizierte Anlegerinnen und Anleger bestimmt. Potentielle Anleger sollten sich über die mit der Anlage verbundenen Risiken vertraut machen und eine Eignung der Anlage prüfen (Art. 22 lit. o)).

Wertentwicklung

Der Wert der Kommanditeile kann steigen und fallen. Das investierte Kapital ist nicht garantiert. Es wird ohne Kreditsicherheiten an Immobilienentwicklungs-Projekte in der Schweiz vergeben und trägt das unternehmerische Risiko voll mit. Die Wertentwicklung hängt vor allem von der Anlagepolitik, sowie von der Marktentwicklung der einzelnen Anlagen ab (Art. 22 lit. l)m.

Die in der Vergangenheit durch Beteiligungen an Immobilienentwicklungs-Projekten erzielten Renditen sind keine Garantie dafür, dass ähnliche Renditen auch in der Zukunft erwirtschaftet werden können.

Die Komplementärin wird bei der Suche, der Prüfung, bei der Auswahl der Beteiligungen und der Umsetzung der Projekte grösstmögliche Sorgfalt und Fachkenntnis anwenden, um das Ziel des Fonds zu erreichen. Es kann jedoch keine Gewähr übernommen werden, dass insbesondere auch bei sich verändernden Marktsituationen auf lokaler oder nationaler Einflussebene geeignete Entwicklungsprojekte gefunden werden und diese sich erwartungsgemäss entwickeln.

Risiken von Anlagen

Die Anlage weist eine geringe Korrelation zu anderen Asset-Klassen auf. Dennoch sind ihre Risiken eng mit denen einer Private Equity-Anlage verbunden (Art. 22 lit. m).

Bewertungen von Immobilienentwicklungs-Projekten in der Schweiz unterliegen einer Vielzahl von Einflussgrössen. Dies macht eine verlässliche Prognose über den Verlauf einer solchen Anlage nicht möglich. Informationen sind oft widersprüchlich und unvollständig. Dadurch können spezielle Projektrisiken schwieriger erfasst und beurteilt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Misserfolge den Wert an einzelnen oder mehreren Projekten mindern oder aufzehren.

Die Rückflüsse an die Anleger werden aus Verkäufen von Projektbeteiligungen erwirtschaftet. Diese Erlöse können auch niedriger als erwartet ausfallen, da sie von einer Vielzahl von Faktoren, die auch möglicherweise gar nicht in der Kontrolle der Komplementärin liegen, abhängig sind.

Höhe und Zeitpunkte erzielbarer Verkaufserlöse von Projekten können auch grösseren Schwankungen unterliegen. Dies kann die Erwartungen von Anlegern enttäuschen und das Renditeprofil der Anlage in dem Fonds beeinträchtigen.

Falls die Suche nach geeigneten Investitionsobjekten in der Schweiz länger dauert als erwartet, könnte schon eingezahltes Zusatzkapital nicht zeitgerecht und möglicherweise zu weniger attraktiven Bedingungen investiert werden.

Allgemeine Risiken

Die Anlage unterliegt auch allgemeinen Risiken, wie sie für Finanzanlagen in Immobilienentwicklungs-Projekten in der Schweiz gelten (Art. 22 lit. n).

Änderungen bestehender Schweizer Gesetze oder deren Auslegung durch die Behörden können für den Fonds und die Anleger negative Folgen haben. Dazu gehören Risiken im Schweizer Immobilien-, Eigentums- und Steuerrecht.

Die Einzahlungen der Anleger und die geplanten Rückflüsse an die Anleger erfolgen in Schweizerfranken. Investitionen erfolgen ebenfalls in Schweizer Franken (CHF).

Dauer

Die Dauer der KmGK ist 6 Jahre (Art. 5). Die Verlängerung der Dauer der KmGK kann durch die Gesellschafterversammlung um höchstens 2 x 2 Jahre erfolgen (Art. 39 lit. b).

Kommanditäre

Kommanditäre sind ausschliesslich qualifizierte Anleger nach KAG Art. 10 Abs. 3 und 3^{ter} (Art. 18) und geschäftsführende Personen der Komplementär AG sowie weitere Gründungsmitglieder (Art. 9). Die Definition des KAG von einem qualifizierten Anleger ist untenstehend aufgeführt.

Zeichnungen und Zeichnungsfristen

First Closing

Kann erfolgen, sobald ein Anlagebetrag von CHF 10 Mio. erreicht ist (Art. 15).

Final Closing

Ist 3 Jahre nach dem First Closing (Art. 15), bzw. wenn das maximale Kommanditkapital von CHF 150 Mio. erreicht ist. Der Mindestzeichnungsbetrag (Kommandit- und Zusatzkapital) beträgt CHF 500'000 pro Kommanditär und Zeichner (Art. 17).

Reporting

Bewertung

Die Bewertung der Investitionen erfolgt vom Schätzungsexperten zu Verkehrswerten in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 64). Die Buchführung erfolgt nach Swiss GAAP FER (s. www.fer.ch), (Art. 65).

Berichterstattung

Die Komplementär AG erstattet vierteljährlich Bericht (Art. 60). Der Jahresbericht enthält Angaben gemäss Art. 89 KAG (Art. 64).

Gesellschafterversammlung

Die Komplementär AG ruft die Gesellschafterversammlung (GV) ein (Art. 42) und die GV entscheidet mit dem absoluten Mehr der vertretenen Stimmen über wichtige Geschäfte, die nicht der Komplementär AG übertragen sind (Art. 39).

Corporate Governance

Die Komplementär AG sorgt für die Einhaltung des Gesellschaftsvertrages sowie der einschlägigen Gesetze (Art.56). Organisation, Tätigkeiten, Ergebnisse und Verhaltensweisen der Schlüsselpersonen werden von der Revisionsgesellschaft überprüft. Diese erstattet Bericht an die Gesellschafterversammlung und die Aufsichtsbehörden gemäss KAG und dem Gesellschaftsvertrag (Art. 69). Die Geschäftsführer orientieren sich in ihrer Tätigkeit und ihren Entscheiden am Code of Conduct der AMAS.

Angaben zu den Kosten

Management Fee

Maximal 0.90% p.a. auf dem durchschnittlichen Gesamtbruttobondsvermögen; zu Beginn des Rechnungsjahres; in den ersten drei Jahren jedoch mindestens CHF 300'000 pro Jahr. (Art. 53 c).

Performance Fee

10% p.a. der Netto-Performance über einer Hurdle Rate von 6% p.a. (Art. 54).

Transaction Fee

Einmalig maximal 3.00% auf dem anteilig investierten Investitionsvolumen bzw. Kaufs- oder Verkaufsvolumen (Art. 53 d).

Fondserstellungskosten

Die einmaligen Fondserstellungskosten werden der Komplementär-AG bzw. anderen mit der Erstellung beauftragten Personen in der ausgewiesenen Höhe bis max. CHF 400'000 ersetzt und über 5 Jahre abgeschrieben (Art. 53 a).

Vertriebskommission

Die mit der Gewinnung von Anlagegeldern beauftragten Gesellschaften, können eine einmalige Kommission von max. 2.00% auf dem Anlagebetrag (Kommanditen und Zusatzkapital) von den Anlegern erheben (Art. 53 b).

Übrige Kosten

Kosten im Zusammenhang mit den getätigten Investitionen werden direkt dem Fonds oder einer der Projektentwicklungsgesellschaften belastet (Art. 53 f).

Zahlstellenkommission

Laufende Verwaltungs-Gebühr in effektiver Höhe.

Steuerliche Aspekte

Erträge aus direktem Grundbesitz

Erträge aus direktem Grundbesitz werden auf Stufe der KmGK versteuert. Dies gilt für Grundstückgewinn-, Handänderungs-, Liegenschafts-, Gewinn- und Kapitalsteuer je nach kantonalen Vorgaben.

Anleger müssen die Erträge, welche aus direktem Grundbesitz stammen, nicht mehr versteuern.

Auf den mit besonderem Coupon ausgeschütteten Erträgen wird keine Verrechnungssteuer erhoben.

Übrige Erträge

Die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen ist steuerlich transparent und selbst kein Steuersubjekt. Ausgenommen hiervon sind die kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz gemäss Art. 10 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 und Art. 72 DBG. Besteuerung der Kommanditäre gemäss ihrem eigenen steuerlichen Status.

Verrechnungsteuer auf den ausgeschütteten und/oder thesaurierten Erträgen; keine Verrechnungssteuer auf Kapitalgewinne.

Co-Investments (Art. 27)

Kommanditäre sind berechtigt, auch direkt in Unternehmen aus dem Portfolio und/oder in Immobilienentwicklungs-Projekte der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen zu investieren.

Keine Benachteiligung der übrigen Kommanditäre und eine Gleichbehandlung aller Kommanditäre müssen gewährleistet sein. Der Entscheid liegt im Ermessen der Komplementär-AG.

Der Komplementär, die für die Verwaltung und Geschäftsführung verantwortlichen Personen und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen sowie die Anlegerinnen und Anleger einer Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen dürfen von dieser Immobilienwerte und Infrastrukturwerte übernehmen oder abtreten, sofern (a) die Marktconformität des Kaufs- und Verkaufspreises der Immobilienwerte und Infrastrukturwerte sowie der Transaktionskosten durch einen unabhängigen Schätzungs-experten bestätigt wird und (b) die Gesellschafterversammlung der Transaktion zugestimmt hat (Art, 121 Lit. 4 KKV).

Auf eine schriftliche Bestätigung kann verzichtet werden, wenn die erforderlichen Finanzanlagen bei der Bank oder dem Effektenhändler, welcher zugleich die kollektiven Kapitalanlagen anbietet oder vertreibt, hinterlegt sind.

Private Anlagevehikel, die für Privatpersonen errichtet worden sind, können wie vermögende Privatpersonen behandelt werden, sofern sie netto über Finanzanlagen von 2 Millionen Franken verfügen.»

Qualifizierte Anleger

Begriff «qualifizierte Anleger»

Gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG gelten als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger:

Als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne dieses Gesetzes gelten professionelle Kundinnen und Kunden nach Artikel 4 Absätze 3 bis 5 oder nach Artikel 5 Absätze 1 und 4 FIDLEG.

Als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gelten auch Privatkundinnen und Privatkunden, für die ein Finanzintermediär nach Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe a FIDLEG oder ein ausländischer Finanzintermediär, der einer gleichwertigen prudenziellen Aufsicht untersteht, im Rahmen eines auf Dauer angelegten Vermögensverwaltungs- oder Anlageberatungsverhältnisses Vermögensverwaltung oder Anlageberatung im Sinne von Artikel 3 Buchstabe c Ziffern 3 und 4 FIDLEG erbringt, sofern sie nicht erklärt haben, nicht als solche gelten zu wollen. Die Erklärung muss schriftlich oder in anderer durch Text nachweisbaren Form vorliegen.

Begriff der «vermögenden Privatperson»

«Als vermögend im Sinne von Art. 5 Absatz 1 und 2 FIDLEG gilt, wer glaubhaft erklärt, dass sie oder er (a) aufgrund der persönlichen Ausbildung und der beruflichen Erfahrung oder aufgrund einer vergleichbaren Erfahrung im Finanzsektor über die Kenntnisse verfügt, die notwendig sind, um die Risiken der Anlagen zu verstehen, und über ein Vermögen von mindestens 500 000 Franken verfügt; oder (b) über ein Vermögen von mindestens 2 Millionen Franken verfügt.

Als Finanzanlagen gelten namentlich Bankguthaben (auf Sicht oder auf Zeit), Treuhandvermögen, Effekten (einschliesslich kollektiver Kapitalanlagen und strukturierte Produkte), Derivate, Edelmetalle sowie Lebensversicherungen mit Rückkaufswert.

Nicht als Finanzanlagen gelten namentlich direkte Anlagen in Immobilien und Ansprüche aus Sozialversicherungen (einschliesslich Guthaben der 2. und 3. Säule).

Die Anlegerin oder der Anleger müssen die Vermögenswerte im Zeitpunkt des Erwerbs nachweisen.

Glossar

Anteil

Anteilmässiger Anspruch des Anlegers (auf der Basis Zusatzkapital) am Vermögen und Ertrag der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen.

Co-Investment

Direkte Anlage der Kommanditäre in Unternehmen aus dem Portfolio der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen.

Depotstelle

s. Zahlstelle

FIDLEG

FIDLEG steht für «Finanzdienstleistungsgesetz» und bezeichnet eine Gesetzesvorlage, welche die eidgenössischen Räte am 15. Juni 2018 verabschiedet haben. Das **FIDLEG** dient in erster Linie dem Konsumentenschutz und enthält Verhaltensregeln, die Finanzdienstleister gegenüber ihren Kunden einhalten müssen. Das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) und das Finanzinstituts-gesetz (FINIG) mit den dazugehörigen Ausführungsverordnungen FIDLEV (Finanzdienstleistungsverordnung), FINIV (Finanzinstitutsverordnung) und der Aufsichtsorganisationenverordnung (AOV) wurden vom Bundesrat auf den 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt.

FINMA

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht; vom Bundesrat gewählte, unabhängige Aufsichts- und Vollzugsinstanz des Banken- und Kollektivanlagegesetzes.

Final Closing

Endgültige Schliessung der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen; Einzahlung aller Kommanditeinlagen; letztmöglicher Starttermin der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen; Abrufen des Zusatzkapitals entsprechend dem Investitionsfortschritt.

First Closing

Erste Zeichnungsfrist der Kommanditäre und Mitteilung über zugesicherte Anlagebeträge; Einzahlungstermin der Kommanditeinlage; erster, möglicher Starttermin der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen.

General Partner (GP)

Angelsächsischer Begriff für den Komplementär einer Limited Partnership (LP).

Gesellschafterversammlung (Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen)

Die Gesellschafterversammlung ist das oberste Organ der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen. Sie entscheidet über wichtige Geschäfte, die nicht der Komplementär-AG übertragen sind.

Gesellschaftsvertrag (Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen)

Der Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft regelt nach OR das Rechtsverhältnis der Kommanditäre untereinander und

legt nach KAG die zu tätigen Anlagen fest. Der Vertragsentwurf und jede nachfolgende Änderung sind vorab der FINMA zur Genehmigung einzureichen.

Haftung

Der Komplementär, eine AG nach Schweizer Recht, haftet unbeschränkt.

Die Kommanditäre haften subsidiär bis zur im Handelsregister eingetragenen Kommanditsumme; sie haften solidarisch bis zur tatsächlichen Kommanditeinlage (Zusatzkapital).

Investitionsphase

Zeitraum, während dem Anlagegelder in Projektentwicklungen bis zur Fertigstellung und Verkauf investiert werden.

KAG

Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen; in Kraft getreten am 1. Januar 2007

Kapital

Die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen unterscheidet zwischen

- Kommanditkapital: Bei der Gründung der KmGK von den Kommanditären einbezahlt und im HR eingetragener Anteil an der Kommanditsumme der KmGK;
- Zusatzkapital: Von den Kommanditären bereitgestelltes zusätzliches Kapital (mit einem Mehrfachen des Kommanditkapitals); es stellt im Innenverhältnis Eigenmittel der KmGK dar und ist nicht im HR eingetragen.

KKV

Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagenverordnung) des Bundesrats vom 22. November 2006

KKV-FINMA

Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

Kommanditäre

Als Kommanditäre kommen ausschliesslich qualifizierte Anleger in Frage. Geschäftsführende Personen der Komplementär-AG können sich ebenfalls als Anleger an der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen beteiligen.

Kommandite

Die im Handelsregister einzutragende Kommanditsumme.

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen

Die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen verwaltet Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage in gesellschaftsrechtlicher Form. Sie ist der im angelsächsischen Raum verbreiteten Limited Partnership (LP) nachempfunden.

Die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen verfügt über ein festes Grundkapital (Kommanditkapital) und gehört zu den „geschlossenen kollektiven Kapitalanlagen“. Die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen ist bewilligungspflichtig und untersteht der Aufsicht durch die FINMA. Anleger müssen qualifiziert im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG sein. Die Geschäftsführung der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen wird durch die Komplementär AG besorgt.

Die KmGK entsteht mit deren Eintragung im Handelsregister.

Komplementäre

Der Komplementär, eine Schweizer Aktiengesellschaft mit einem einbezahlten Aktienkapital von mindestens CHF 100'000, haftet unbeschränkt. Er muss die Bewilligungsvoraussetzungen nach KAG erfüllen, untersteht der Aufsicht durch die FINMA und darf nur in einer einzigen Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen als Komplementär tätig sein.

Der Komplementär ist für die Geschäftsführung der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen verantwortlich. Bei Delegation von Aufgaben an Dritte muss der Komplementär die Instruktion, Überwachung und Kontrolle der Durchführung sicherstellen.

Ist der Komplementär zugelassener Verwalter von Kollektivvermögen (FINMA reguliert) so kann er mehrere Kommanditgesellschaften für kollektive Kapitalanlagen führen.

Limited Partnership (LP)

Angelsächsisches Modell der kollektiven Risiko-Kapitalanlage; die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen entspricht in weiten Zügen der LP weist jedoch eine erhöhte Regulierung, Kontrolle und Transparenz aus.

OR

Obligationenrecht; Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Prüfgesellschaft

Das KAG schreibt für die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen die Ernennung einer Prüfgesellschaft (vormals: Revisionsstelle) aus Gründen des Anlegerschutzes vor. Die Prüfgesellschaft prüft die Bewilligungsvoraussetzungen und erstattet nach KAG und FINMA Rundschreiben Bericht über ihre Rechnungsprüfung und die Aufsichtsprüfung der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen.

AMAS

Asset Management Association Switzerland

Swiss GAAP FER

Fachempfehlungen zur Rechnungslegung kleiner und mittelgrosser Organisationen und Unternehmensgruppen mit nationaler Ausstrahlung. Es wird eine aussagekräftige und vergleichbare Rechnungslegung bereitgestellt, die ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True and Fair View) vermittelt.

Zahlstelle

Bank zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs und zum Cash Management.

Zeichnungsfrist

Zeitraum der Anmeldung der Kommanditäre mittels Zeichnungsschein, sich mit welchem Betrag (Kommandit- und Zusatzkapital) an der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen zu beteiligen (s. auch „First Closing“ und „Final Closing“).

Zeichnungsschein

Zeichnungsverpflichtung des Kommanditärs mit Angabe des Kommanditkapitals und des Zusatzkapitals.

Zusatzkapital

Tatsächliche Kommanditeinlage des Kommanditärs, die ein Mehrfaches des ins Handelsregister einzutragenden Kommanditkapitals darstellt. Das Zusatzkapital wird während der Investitionsphase entsprechend dem Kapitalbedarf abgerufen.

Ausschlüsse und Warnhinweise

Dieser Prospekt stellt kein Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung von Kommanditanteilen (nachfolgend «Anteile») des Real Fund Two – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen durch eine Person in einer Rechtsordnung dar, in der ein derartiges Angebot oder eine solche Aufforderung ungesetzlich ist oder in der die Person, die ein solches Angebot oder eine Aufforderung ausspricht, nicht dazu qualifiziert ist oder dies einer Person gegenüber geschieht, der gegenüber eine solche Angebotsabgabe oder Aufforderung ungesetzlich ist.

Informationen, die nicht in diesem Prospekt mit integriertem Gesellschaftsvertrag oder in den im Prospekt erwähnten und der Öffentlichkeit zugänglichen Dokumenten enthalten sind, gelten als nicht autorisiert und sind nicht verlässlich.

Potenzielle Anleger sollten sich selbst über mögliche steuerliche Konsequenzen, die rechtlichen Voraussetzungen und mögliche Devisenbeschränkungen oder -kontrollvorschriften informieren, die in den Ländern ihrer Staatsangehörigkeit, ihres Wohnsitzes oder ihres Aufenthaltes gelten und die bedeutsam für die Zeichnung, das Halten, die Übertragung oder die Veräusserung von Anteilen sein können.

Die Kommanditanteile wurden und werden nicht unter dem United State Securities Act of 1933 («1933 Act») oder den Wertpapierrechten eines anderen Staates der Vereinigten Staaten registriert. Deshalb dürfen Kommanditanteile der in diesem Verkaufsprospekt und im Gesellschaftsvertrag beschriebenen Fonds schweizerischen Rechts weder direkt noch indirekt innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika angeboten noch verkauft werden, es sei denn, ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf wird durch eine Befreiung von den Registrierungsvorschriften des 1933 Acts ermöglicht.

Quellen: KAG; KKV; KKV FINMA; FIDLEG; AMAS; Baker & McKenzie; eigene Recherchen und Darstellung



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	11
I Die Kommanditgesellschaft	11
A Firma, Zweck und Organe.....	11
B Dauer	11
II Kapital	11
A Kommanditkapital.....	11
B Zusatzkapital.....	11
C Zeichnung	12
III Anlagen	12
A Anlagegrundsätze	12
B Anlagevorschriften	13
C Anlagebeschränkungen	13
D Risiken.....	13
E Anlageberater	14
IV Kommanditäre	14
A Befugnisse	14
B Recht auf Auskunft; Geheimhaltung.....	14
C Haftung	14
D Übertragung von Anteilen.....	14
E Tod, Konkurs, Handlungsunfähigkeit und Ausschluss eines Kommanditärs	15
V Gesellschafterversammlung	15
A Befugnisse	15
B Einberufung der Gesellschafterversammlung.....	16
VI Die Komplementär-AG	16
A Geschäftsführung und Vertretung	16
B Verantwortlichkeit und Delegation.....	17
VII Buchführung, Gewinnverteilung und Prüfgesellschaft	18
A Buchführung, Bewertung und Berichterstattung	18
B Rückzahlung des Kapitals und Verteilung des Gewinns	18
C Prüfgesellschaft.....	18
VIII Verschiedene Bestimmungen	18
A Auflösung.....	18
B Mitteilungen	18
C Schiedsgericht.....	18
D Inkrafttreten.....	19

Vorbemerkungen

Die Kommanditäre und die Komplementär-AG als Komplementär beabsichtigen die Gründung einer Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen zum grundsätzlich einmaligen Einsatz des Kapitals in Immobilienentwicklungs-Projekten in der Schweiz. Die Kommanditgesellschaft richtet sich nach (i) dem Bundesgesetz über kollektive Kapitalanlagen (nachstehend „KAG“) und den dazu gehörenden Verordnungen des Bundesrates (nachstehend „KKV“) und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (nachstehend „KKV-FINMA“), (ii) dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (nachstehend „FIDLEG“) und der zugehörigen Verordnung des Bundesrates (nachstehend „FIDLEV“) sowie (iii) den Bestimmungen des Obligationenrechts (nachstehend „OR“). Sie untersteht der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (nachstehend „FINMA“).

I Die Kommanditgesellschaft

A Firma, Zweck und Organe

1. Unter der Firma «Real Fund Two – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen» (nachstehend «Gesellschaft») besteht mit Sitz in Zug eine Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen im Sinne von Art. 98 ff. KAG, die durch die Real Fund Management AG mit Sitz in Zug als Komplementärin geführt wird.
2. Der ausschliessliche Zweck der Gesellschaft ist die kollektive Kapitalanlage in Immobilienentwicklungs-Projekten in der Schweiz gemäss Ziff. 21 ff.. Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die der Erreichung des Gesellschaftszwecks unmittelbar oder mittelbar dienlich sind.
3. Die Organe der Gesellschaft sind (a) die **Gesellschafterversammlung**, bestehend aus den Kommanditären und der Komplementär-AG, (b) die **Komplementär-AG** sowie (c) die **Prüfgesellschaft**.
4. Die Gesellschaft bezeichnet überdies eine oder mehrere Zahlstellen und eine Depotstelle sowie eine Verwahrstelle. Die Komplementär-AG kann die Zahlstelle und die Depotstelle sowie die Verwahrstelle in freiem Ermessen jederzeit wechseln.

B Dauer

5. Die Dauer der Gesellschaft ist 6 Jahre ab erstem Zeichnungsschluss unter Vorbehalt allfälliger Verlängerungen durch die Gesellschafterversammlung (nachstehend Ziff. 39 lit. b).
6. Nach Abschluss der Zeichnungsfrist legt die Gesellschaft innert der Investitionsphase von 2 Jahren (nachstehend „Investitionsphase“) das Kapital in Portfolio-Anlagen gemäss Ziff. 21 an. In den folgenden Jahren konzentriert sich die Tätigkeit der KmGK auf die Betreuung und Fertigstellung der Immobilienprojekte und deren schrittweise Liquidierung. Die Investitionsphase (nachstehend «Investitionsphase») dauert bis maximal 2 Jahre nach Abschluss der Zeichnungsfrist gemäss Ziff. 15.
7. Neu-Investitionen sind nach Ablauf der Investitionsphase nur noch in den Ausnahmefällen gemäss diesem Vertrag zulässig. Erlöse aus der teilweisen oder vollständigen Veräusserung von Anlageobjekten können während der Fondslaufzeit zur Wiederanlage in laufende Immobilienprojekte oder Rückzahlung von Fremdkapital verwendet werden.

II Kapital

A Kommanditkapital

8. Die Kommanditsumme beträgt CHF 1'500'000 (Eine-Million-Fünfhundert-Tausend-Schweizerfranken), eingeteilt in 1'500'000 Kommanditanteile zu je einem (CHF 1.00) Franken (nachstehend «Kommanditen»). Bei der Gründung der Gesellschaft zahlen die Kommanditäre ihren Anteil an der Kommanditsumme ein. Diese Summe ist im Handelsregister als Haftungssubstrat eingetragen und wird erst bei der Liquidation der KmGK zurückbezahlt.
9. Die Komplementär-AG, ihre geschäftsführenden Personen gemäss Art. 119 Abs. 3 KKV und (soweit sie die Voraussetzungen für qualifizierte Anleger erfüllen) allfällige weitere Gründer sind berechtigt, direkt oder indirekt bis zu 10% des Kommanditkapitals zu zeichnen (nachstehend «Unternehmerkommanditäre» bzw. «Unternehmerkommanditen»). Die nachstehenden Vorschriften betreffend Zusatzkapital und Mindestzeichnung finden auf die Unternehmerkommanditäre nicht Anwendung.

B Zusatzkapital

10. Mit Ausnahme der Unternehmerkommanditäre verpflichten sich die Kommanditäre bei der Zeichnung der Kommanditen zur Bereitstellung eines zusätzlichen Finanzbeitrages in der Höhe des 99-fachen der gezeichneten Kommanditen (nachstehend «Zusatzkapital»). Das Zusatzkapital stellt im Innenverhältnis Eigenmittel dar, ist aber nicht im Handelsregister eingetragen und bildet nicht Haftungssubstrat; es kann durch entsprechenden Beschluss der Komplementär-AG nach Massgabe dieses Vertrages jederzeit zurückbezahlt werden.
11. Die Kommanditen und der darauf entfallende Anteil des Zusatzkapitals (nachstehend «Anteil») werden unter Vorbehalt der Regeln über die Gewinnverteilung (nachstehend Ziff. 66 ff.) nicht verzinst.
12. Das Zusatzkapital zahlen die Kommanditäre in einem oder mehreren Schritten innert 30 (dreissig) Geschäftstagen nach Empfang der entsprechenden Aufforderung durch die Komplementär-AG ein. Nach Ablauf der Investitionsphase gemäss Ziff. 6 kann die Komplementär-AG das nicht abgerufene Zusatzkapital nur aufgrund eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung einfordern (vgl. Ziff. 39 lit. a). Der Abruf von Zusatzkapital zur Begleichung von Kosten (eingeschlossen der Entschädigung der Komplementär-AG) und zur Tüftung von Anlagen, die gemäss diesem Vertrag bzw. Beschluss der Gesellschafterversammlung (Ziff. 39 lit. a)

auch nach der Investitionsphase statthaft sind, bleibt vorbehalten. Die Komplementär-AG kann bei der Zeichnung Kommanditen von der Pflicht zur Leistung von Zusatzkapital entbinden (nachstehend "Nominal-Kommanditen"). Mit Ausnahme der Rückzahlung bei der Liquidation gewähren diese Kommanditen keine Rechte, insbesondere keine Stimm- und Gewinnbeteiligungsrechte. Bei Übertragung auf einen Drittinvestor innerhalb der Zeichnungsfrist werden die Nominal-Kommanditen vorbehaltlich der Qualifikation desselben als qualifizierten Investor automatisch und sofort zu Kommanditen mit sämtlichen Rechten und Pflichten gemäss diesem Vertrag (insb. Zusatzkapitalverpflichtung gemäss Ziff. 10). Eine Übertragung nach Ablauf der Zeichnungsfrist ist nicht mehr möglich.

13. Wenn ein Kommanditär trotz Abmahnung eine abgerufene Einzahlung des Zusatzkapitals nicht innert dreissig Kalendertagen seit Erhalt der Mahnung leistet, können seine Anteile an dem Meistbietenden Kommanditär nach den Regeln über die Übertragung von Anteilen (Ziff. 33 ff.) veräussert werden. Die Komplementär-AG ist für die Abwicklung verantwortlich. Findet sich kein Kommanditär zur Übernahme der Anteile (samt Zusatzkapitalverpflichtung), kann die Komplementär-AG diese nach freiem Ermessen einem aussenstehenden Dritten anbieten.
14. Die Veräusserung der Anteile ist nur zulässig, soweit der Erwerber auch die Verpflichtung zur Einzahlung des Zusatzkapitals übernimmt. Rückständige Zusatzkapitaleinlagen sind gegenüber der Gesellschaft mit 0.50% monatlich zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist vorbehalten.

C Zeichnung

15. Die Zeichnungsfrist dauert bis maximal 3 Jahre nach dem First Closing. Die Komplementär-AG kann innert dieser Frist die Gründung sowie eine oder mehrere Kapitalerhöhungen durchführen. Die Gründung kann durchgeführt werden, sobald ein Zeichnungsbetrag von CHF 10'000'000 (Kommandit- und Zusatzkapital) erreicht ist («First Closing»). Danach können weitere Zeichnungen gemäss dem NAV bis zur Erreichung einer Zeichnungssumme von CHF 150'000'000 (Kommandit- und Zusatzkapital) entgegengenommen werden.
16. Mit Unterzeichnung des Zeichnungsscheins gemäss Anhang (nachstehend **«Zeichnungsschein»**) verpflichtet sich der Zeichner unwiderruflich zur umgehenden Einzahlung der entsprechenden Kommanditsumme und bei Abruf durch die Komplementär-AG zur Leistung des auf ihn entfallenden Teils des Zusatzkapitals. Sämtliche Zahlungen haben innert der Frist gemäss Ziff. 12 zu erfolgen.
17. Der Mindestzeichnungsbetrag pro Zeichner bzw. Kommanditär ist CHF 500'000 (Kommandit- und Zusatzkapital).
18. Die Zeichner müssen im Zeitpunkt der Zeichnung qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und Abs. 3ter KAG oder Unternehmerkommanditäre sein. Als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des Gesetzes gelten zudem professionelle Kundinnen und Kunden nach Artikel 4 Absätze 3–5 oder nach Artikel 5 Absätze 1 und 4 FIDLEG. Überdies

müssen die Zeichner die weiteren Voraussetzungen und Auflagen gemäss Zeichnungsschein erfüllen. Sie geben der Komplementär-AG die Auskünfte und Unterlagen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Die Gesellschaft kann Anteile zwangsweise zurückkaufen, wenn sie über ausreichende finanzielle Mittel verfügt und sich herausstellt, dass die Anleger die einschlägigen Voraussetzungen nicht erfüllen.

19. Stellt sich eine Zusicherung in einem Zeichnungsschein als unrichtig heraus und sind die vorstehenden Voraussetzungen infolgedessen nicht erfüllt, werden die entsprechenden Anteile gemäss Ziff. 13 veräussert. Der Zeichner hat überdies für einen allfälligen Schaden aufzukommen.
20. Die Komplementär-AG entscheidet im Übrigen nach ihrem freien Ermessen über die Annahme von Zeichnungen; sie kann Zeichnungen ohne Angabe von Gründen ablehnen.

III Anlagen

A Anlagegrundsätze

21. Die Anlagen der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen erfolgen ohne quotale Begrenzungen direkt oder indirekt in Immobilienentwicklungs- und Bauprojekte in der Schweiz. Ziel ist die Entwicklung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotential. Dazu gehören auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungs- bzw. Wertschöpfungspotential (z.B. Umnutzung, Sanierung, Renovation, Leerstandreduktion, etc.). Ausschlaggebend für den Anlageentscheid ist dabei eine ganzheitliche Betrachtung im Sinne der Investoren.

Die Anlagen werden durch Eigen- und Fremdmittel finanziert. Das benötigte Kapital wird projektbezogen abgerufen (Capital Calls). Somit entsteht kein direkter Anlagedruck.

Immobilien-Entwicklungs-Projekte umfassen generell folgende Phasen:

- Erwerb von Bauland (mit oder ohne Quartier-/Gestaltungsplan)
- Projektentwicklung (bis zum Erhalt einer Baubewilligung)
- Projektrealisierung (Erstellung und Erst-Vermietung bzw. evtl. Verkauf im STWE)
- Gegebenenfalls Immobilienbewirtschaftung (Vermietung/Verwaltung/Unterhalt) bis zur erfolgreichen Projektvermarktung
- Sanierung, Renovation, Umnutzung etc. von geeigneten Entwicklungsliegenschaften

Die Kommanditgesellschaft strebt auch an, ihre Anlagen auf Investitionen zu konzentrieren, die den wachsenden Ansprüchen auf Qualität und Ausstattung entsprechen. Des Weiteren wird angestrebt in der Bautechnik einen Beitrag zum Umweltschutz und zur Energieeffizienz zu leisten. Die Referenz- und Anlagewährung ist in Schweizer Franken (CHF).

Die Gesellschaft strebt an, das verwaltete Vermögen in mehreren der Anlagepolitik entsprechenden direkten Investitionen oder Gesellschaften zu investieren, deren prozentuale Verteilung jedoch keiner Beschränkung unterliegt.

B Anlagevorschriften

22. Die Anlagen der Gesellschaft erfolgen:

- a) Ausschliesslich in Immobilienentwicklungs-Projekte in der Schweiz, entweder direkt in Immobilien oder indirekt über Zwischengesellschaften.
- b) Die geleisteten Kommanditeinlagen werden ausschliesslich in einer oder mehreren der unter a) beschriebenen Projekte und mehrheitlich im Bereich von Development-Projekten (Greenfield) als auch in Entwicklung von Bestandes-Liegenschaften investiert.
- c) Der Fonds kann zur Fremdfinanzierung auch Obligationen ausgeben, welche durch eine Schweizer Bank emittiert werden und auf welche Schuldbriefe hinterlegt werden.
- d) Zusätzlich können Darlehen an Gesellschaften gegeben werden, an welchen die Kommanditgesellschaft beteiligt ist.
- e) Freie Liquidität, die nicht ausgeschüttet (entnommen) wird bzw. für Ausschüttungen (Entnahmen) zur Verfügung steht, ist als Festgeld oder in festgeldähnlichen Instrumenten bei bonitätsmässig einwandfreien schweizerischen Banken, anzulegen. Zur Zinsabsicherung dürfen auch Derivate verwendet werden.

C Anlagebeschränkungen

- f) Der Fonds darf sämtliche Gelder in eine oder mehrere Immobilienentwicklungs-Projekte in der Schweiz investieren, ohne Beschränkung auf eine prozentuale Verteilung.
- g) Es dürfen bis zu 50% der geleisteten Kommanditeinlagen als Darlehen an Gesellschaften gegeben werden, welche den Anlagekriterien gemäss Ziff. 22 lit. a) und b) entsprechen und an welchen die Kommanditgesellschaft beteiligt ist.
- h) Kreditaufnahmen zu Lasten der Gesellschaft sind bis zu einer Höhe des Gesamt-Anlagevermögens von 50% gestattet.
- i) Die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Sachen und Rechte dürfen nicht verpfändet werden, ausser für die zulässige Kreditaufnahme gemäss Ziff. 22 lit. h). Bei einer zulässigen Kreditaufnahme gemäss Ziff. 22 lit. c) und h) darf das Gesamtengagement insgesamt 200% (in Prozent des Eigenkapitals) nicht überschreiten.
- j) Die Belastung des Gesellschaftsvermögens mit Bürgschaften ist nicht gestattet.
- k) Die KmGK betreibt keine Wertpapierleihe.
- l) Nicht zugelassen sind:

- Leerverkäufe;
- Anlagen in Edelmetallen, Waren (Commodities) oder Wertpapiere;
- Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten zu Anlage- und Spekulationszwecken.

D Risiken

- m) Die Wertentwicklung der Kommanditeile ist von der Anlagepolitik sowie von der Marktentwicklung der einzelnen Anlagen der Gesellschaft abhängig und kann nicht im Voraus festgelegt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Wert der Kommanditeile jederzeit steigen oder fallen kann. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger sein investiertes Kapital zurückerhält.
- n) Die Gesellschaft investiert in Anlagen, welche grundsätzlich eine geringe Korrelation zu anderen Asset-Klassen aufweist. Dennoch sind ihre Risiken eng mit jenen einer Private Equity-Anlage verbunden. Der Anleger muss sich über die folgenden, beispielhaft aufgeführten Risiken bewusst sein:

Entwicklung und Bau

- Unzureichendes Projektmanagement;
- Kosten- und Zeitüberschreitungen;
- Ausbleibende oder eingeschränkte behördliche Genehmigungen;

Nachfrage und Preis

- Preiszerfall;
- Fehlende Akzeptanz der Nutzer;
- Konjunktureller Nachfragerückgang;

Betrieb und Wartung

- Steigende Betriebskosten;
- Verminderte Leistungsfähigkeit oder Kapazität der Objekte;

Finanzierung

- Zu hohe Bewertung der Objekte;
- Zu hoher Fremdkapitaleinsatz (Gearing);
- Zinsveränderungen;
- Duration und Refinanzierung;

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Wechselnde Gesetzgebung;
- Zunehmende Regulierung oder Deregulierung;

Anlageklasse

- Eingeschränkte Fungibilität oder Desinvestitionsoptionen;
- Geringe historische Datenbasis;
- Limitierte Anzahl an erfahrenen Managern.

- o) Zusätzlich zu den spezifischen Risiken können die Anlagen allgemeinen Risiken unterliegen. Alle Anlagen in Gesellschaften sind mit Risiken verbunden. Die Risiken können u.a. Aktien- und Obligationenrisiken, Zins- und Volatilitätsrisiken umfassen bzw. damit verbunden sein. Jedes dieser Risiken kann auch zusammen mit anderen Risiken auftreten. Einige dieser Risiken sind in der Folge aufgeführt. Es gilt jedoch zu beachten, dass dies keine abschliessende Auflistung aller Risiken ist:

- Derivative Finanzinstrumente
 - Emittentenrisiko (Bonitätsrisiko)
 - Gegenparteiisiko
 - Geldwertrisiko
 - Konjunkturrisiko
 - Liquiditätsrisiko
 - Marktrisiko (Kursrisiko)
 - Psychologisches Marktrisiko
 - Settlement Risiko
 - Steuerrisiko
 - Transferrisiko
 - Unternehmerrisiko
 - Zinsänderungsrisiko
- p) Potentielle Anleger sollen sich über die mit einer Anlage verbunden Risiken im Klaren sein und erst dann einen Anlageentscheid treffen, wenn sie sich umfassend über die Eignung einer Anlage informiert haben.

E Anlageberater

- q) Die Komplementär-AG kann mit Dritten einen separaten Beratungsauftrag abschliessen, indem sie diese verpflichtet, sie bei der Suche nach geeigneten Investitionsmöglichkeiten in der Schweiz mit Hilfe ihrer Partner und Netzwerke zu unterstützen. Bei Bedarf können weitere Spezialisten als Berater hinzugezogen werden.
23. Bestimmungen betreffend ausnahmsweise Anlagen nach Ablauf der Investitionsphase: Nach Ablauf der Investitionsphase können nur noch Investitionen getätigt werden, welche vor diesem Zeitpunkt evaluiert wurden. Gemäss Ziff. 39 lit. a) entscheidet die Gesellschafterversammlung darüber.
- a) Aufgrund der Merkmale von Investitionen in Risikokapital besteht die Möglichkeit des Totalverlustes des Werts der Anteile. Risiken bestehen insbesondere bei fehlenden Desinvestitionsmöglichkeiten der Portfolio-Gesellschaften, bei fehlendem Markterfolg der Portfolio-Gesellschaften und ungünstig verlaufenden Preisentwicklungen. Im Weiteren sind neben dem Risiko des Ausscheidens von Schlüsselpersonen insbesondere Kredit-, Zinsänderungs- und Inflationsrisiken, kommerzielle, regulatorische und technologische sowie unternehmensspezifische Risiken zu berücksichtigen. Ausserdem sind die vorliegenden Anlagen illiquid. Der Kommanditär hat während der ganzen Dauer der Gesellschaft kein Recht, seine Anteile zurückzugeben bzw. aus der Gesellschaft auszusteigen.

IV Kommanditäre

A Befugnisse

24. Jede Kommandite verleiht Anrecht auf einen verhältnismässigen Anteil am Erfolg der Gesellschaft (gemäss Ziff. 66 ff.) sowie eine Stimme an der Gesellschafterversammlung; die Unternehmerkommanditäre halten keinen Anteil am Zusatzkapital. Die Kommanditäre üben ihr Stimmrecht an der Gesellschafterversammlung aus.

25. Die Kommanditäre sind nicht zur Geschäftsführung befugt. Befindet sich die Komplementär-AG in einem Interessenkonflikt oder ist sie aus anderen Gründen verhindert, eine Entscheidung zu treffen, kann die Gesellschafterversammlung die entsprechende Grundsatzentscheidung fällen. Deren Umsetzung und die damit zusammenhängenden Arbeiten (Vorabklärungen etc.) obliegen der Komplementär-AG.
26. Die Kommanditäre dürfen für eigene und fremde Rechnung andere Geschäfte betreiben und sich an anderen Unternehmen beteiligen.
27. Die Kommanditäre (eingeschlossen die Unternehmerkommanditäre) sind berechtigt, direkt in Portfolio-Unternehmen der Kommanditengesellschaft zu investieren (nachstehend «Co-Investments»), soweit dadurch die übrigen Kommanditäre nicht benachteiligt werden und die Gleichbehandlung der Kommanditäre gewährleistet ist. Der Entscheid über die Zulässigkeit und die entsprechenden Bedingungen liegt im Ermessen der Komplementär-AG.

B Recht auf Auskunft; Geheimhaltung

28. Unter Vorbehalt des Geschäftsgeheimnisses der Unternehmen, in welche die Gesellschaft investiert, haben die Kommanditäre das Recht, Einsicht in die Geschäftsbücher der Gesellschaft zu nehmen, soweit dadurch nicht die Interessen der Gesellschaft gefährdet werden. Die Kommanditäre haben überdies Anspruch auf Berichterstattung gemäss Ziff. 67.
29. Die Komplementär-AG verschafft den Kommanditären innert zwei Kalenderwochen auf schriftlichen Antrag Zugang zu den Geschäftsbüchern. Verweigert die Komplementär-AG die Einsicht, beauftragt sie auf Antrag des Kommanditärs die Prüfgesellschaft mit der Abklärung und Erteilung der Auskunft, welche insbesondere entgegenstehende Geschäftsgeheimnisse sowie andere schutzwürdige Interessen der Gesellschaft berücksichtigt.
30. Die Kommanditäre sind zur Geheimhaltung verpflichtet.

C Haftung

31. Die Kommanditäre haften persönlich und solidarisch für die Gesellschaftsschulden, jedoch nur bis zum Betrag der vom einzelnen Kommanditär gezeichneten Kommanditsumme.
32. Während der Dauer der Gesellschaft können die Kommanditäre nicht von den Gesellschaftsgläubigern belangt werden. Die Konkursöffnung über einen Kommanditär bewirkt als solche noch nicht dessen Belangbarkeit für Gesellschaftsschulden.

D Übertragung von Anteilen

33. Die Kommanditäre können ihre Anteile nicht kündigen oder anderweitig an die Gesellschaft zurückgeben. Sie können sie an andere Kommanditäre oder Dritte veräussern (zusammen mit der Zusatzkapitalverpflichtung), falls und soweit diese gemäss Ziff. 13 zur Übernahme bereit sind und dadurch die Mindestzahl von zwei Kommanditären nicht unterschritten

wird; die Erwerber müssen überdies qualifizierte Anleger sein. Die Übertragung an aussenstehende Dritte erfordert die vorgängige Einwilligung der Komplementär-AG.

34. Zum Verkauf stehende Anteile sind zuerst den anderen Kommanditären anzubieten. Der Meistbietende erhält den Zuschlag. Teilgebote sind zulässig und werden in der Reihenfolge der Höhe der gebotenen Preise berücksichtigt. Im Falle von gleichen Geboten werden sie proportional zur Höhe der Kommanditen den mehreren Interessenten zugeteilt.
- a) Alle mit der Übertragung von Anteilen verbundenen Kosten (z.B. Bewertung, steuerliche Abklärungen, etc.) müssen vom verkaufenden Kommanditär getragen werden, und die Kosten, die der Gesellschaft in diesem Zusammenhang entstanden sind, muss der verkaufende Kommanditär an die Gesellschaft zurückerstatten.
35. Der verkaufswillige Kommanditär teilt der Komplementär-AG seine Absicht mit; diese leitet das Angebot alsdann an die anderen Kommanditäre weiter. Letztere antworten spätestens innert einem Kalendermonat. Falls innert der Frist keine Mitteilung erfolgt, hat der Betreffende das mit der Mitteilung verbundene Recht verwirkt. Allfällige weitere Mitteilungen im Zusammenhang mit der Übertragung erfolgen ebenfalls je innert einem Monat an die Komplementär-AG.

E Tod, Konkurs, Handlungsunfähigkeit und Ausschluss eines Kommanditärs

36. Der Tod, Konkurs, Eintritt der Handlungsunfähigkeit und dgl. eines Kommanditärs bewirkt nicht die Auflösung der Gesellschaft. Die Gesellschaft ermächtigt die Komplementär-AG, einen konkursiten Kommanditär auszuschliessen und dessen Anteile gemäss Art. 615 (i.V.m. Art. 578) OR für Rechnung der Gesellschaft zum tieferen Preis von Buchwert gemäss letzter testierter Jahresrechnung, dem effektiv investierten Kapital des ausgeschlossenen Kommanditärs oder zum aktuellen Verkehrswert („fair market value“) zu übernehmen, falls kein Kommanditär oder aussenstehender Dritter dazu bereit ist.
37. Die Komplementär-AG kann einen Kommanditär, der die Zeichnungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt, aus der Gesellschaft ausschliessen (vgl. Ziff. 18); dasselbe gilt für die weiteren Fälle gemäss Art. 105 Abs. 1 i.V.m. Art. 82 KAG. Nachdem die Komplementär-AG die Anteile des betroffenen Kommanditärs entsprechend Ziff. 33 ff. erfolglos den anderen Kommanditären zum Kauf angeboten hat und auch kein aussenstehender Dritter zum Kauf bereit ist, hat die Komplementär-AG das Recht, für Rechnung der Gesellschaft durch schriftliche Erklärung die Anteile des betroffenen Kommanditärs zum tieferen Preis von Buchwert gemäss letzter testierter Jahresrechnung, dem effektiv investierten Kapital des ausgeschlossenen Kommanditärs oder zum aktuellen Verkehrswert („fair market value“) zu kaufen.

V Gesellschafterversammlung

A Befugnisse

38. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, sofern kein höheres Quorum in diesem Vertrag vorgesehen ist, wenn mehr als die Hälfte aller Kommanditen vertreten sind. Wird das Quorum nicht erreicht, beruft die Komplementär-AG eine zweite Versammlung ein, die auch ohne Erfüllung dieser Vorgabe beschlussfähig ist.
39. Die Gesellschafterversammlung entscheidet mit dem absoluten Mehr aller vertretenen Stimmen über alle Belange, die nicht gemäss diesem Vertrag der Komplementär-AG übertragen sind. Dies gilt namentlich für die folgenden Geschäfte. Wird das Mehr nicht erreicht, kann die Komplementär-AG das Geschäft einer neu einzuberufenden zweiten Versammlung unterbreiten, die alsdann mit dem einfachen Mehr entscheidet.
- a) Abruf von Zusatzkapital nach Ablauf der Investitionsperiode und Wiederanlage von Geldern aus dem Erlös der Anlagen;
- b) Verlängerung der Dauer der Gesellschaft um höchstens 2 (zwei) Mal 2 (zwei) Jahre;
- c) Beschlüsse im Bereich der Geschäftsführung, die die Komplementär-AG infolge von Interessenkollisionen oder aus anderen Gründen der Gesellschafterversammlung unterbreitet;
- d) Abnahme der Jahresrechnung;
- e) Wahl der Revisionsstelle und der Prüfgesellschaft;
- f) Entlastung der Komplementär-AG;
- g) Änderungen des Gesellschaftsvertrages, soweit diese nicht in der nachstehenden Bestimmung geregelt sind.
40. Folgende Geschäfte erfordern eine qualifizierte Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen.
- a) Abberufung und/oder Neubestellung der Komplementär-AG;
- b) Genehmigung der Neugestaltung oder Ersatz der Komplementär-AG im Falle des Ausscheidens von Schlüsselpersonen gemäss Prospekt;
- c) Delegation von Geschäftsführungsbefugnissen durch die Komplementär-AG an Dritte und wesentliche Änderungen der entsprechenden Konditionen;
- d) Änderung der Anlagepolitik und -richtlinien gemäss Ziff. 21 ff.;
- e) Vorzeitige Auflösung und Liquidation der Gesellschaft;
- f) Verwendung von Liquiditätsüberschüssen, die über die planmässigen Abzahlungen und Auszahlungen hinausgehen;
41. Die Komplementär-AG meldet der Aufsichtsbehörde die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung, welche Änderungen dieses Vertrages oder der Komplementär-AG betreffen.

B Einberufung und Durchführung der Gesellschafterversammlung

42. Die Komplementär-AG ist für die ordnungsgemässe Einberufung der Versammlung verantwortlich. Die Einberufung erfolgt mindestens einen Kalendermonat vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden und Beilage der erforderlichen Unterlagen. Ordentliche Versammlungen finden jährlich innerhalb von 6 (sechs) Monaten nach dem Ende des Geschäftsjahres statt.
43. Auf Antrag der Komplementär-AG und falls nicht mindestens 10% aller Kommanditen Einspruch erheben, kann die Gesellschafterversammlung ohne Zusammenkunft durch schriftliche Zustimmung zu den von der Komplementär-AG gestellten Anträgen erfolgen. Für die Beschlussfassung gelten die vorstehenden Mehrheitserfordernisse (vgl. Ziff. 38 ff.).
- a) Sind sämtliche Gesellschafter anwesend oder verzichten die abwesenden Gesellschafter vorgängig oder nachträglich auf dieses Formerfordernis, kann von der Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formerfordernisse in analoger Anwendung von Art. 701 OR abgesehen werden.
- b) Kommanditäre können im Ermessen der Komplementär-AG auch mittels Video- oder Telefonkonferenz oder vergleichbarer technischer Hilfsmittel an einer Gesellschafterversammlung teilnehmen, sofern alle an der Gesellschafterversammlung teilnehmenden Gesellschafter das jeweilige Votum der anderen Gesellschafter hören können.
- c) Beschlüsse, welche nicht eine Änderung des Gesellschaftsvertrages gemäss Ziff. 43 lit. e) betreffen, können auch auf dem Wege der schriftlichen Zustimmung (insbesondere per E-Mail oder vergleichbarer Kommunikationsmittel) zu einem gestellten Antrag gefasst werden, sofern nicht mindestens 10 (zehn) Prozent aller Kommanditen innerhalb von 10 (zehn) Werktagen nach Zustellung des Antrages durch die Komplementär-AG mündliche Beratung verlangen. Beschlüsse auf dem schriftlichen Weg sind nur gültig,
- (i) wenn die Anträge allen Gesellschaftern zugestellt wurden (an die letzte der Gesellschaft bekannt gegebene Adresse);
- (ii) wenn sie von einer (absoluten) Mehrheit der Kommanditäre genehmigt wurden (sofern sich nicht aus den Bestimmungen über die qualifizierte Mehrheit ein höheres Quorum ergibt); und
- (iii) wenn die Prüfgesellschaft zuhanden des Verwaltungsrats der Komplementär-AG bestätigt, dass diese Vorgaben eingehalten wurden.
- d) Bestimmungen dieses Vertrages, die für die Fassung bestimmter Beschlüsse grössere Mehrheiten als die absolute Mehrheit der anwesenden Kommanditen vorsehen, können nur mit dem vorgesehenen Mehr eingeführt oder geändert werden.

C Änderung des Gesellschaftsvertrags

- e) Änderungen des Gesellschaftsvertrages unterliegen dem Beschluss der Gesellschafterversammlung, sind öffentlich zu beurkunden und erfordern die Genehmigung durch die FINMA. Änderungen des Gesellschaftsvertrages, die nicht entziehbare Rechte des einzelnen Kommanditärs beeinträchtigen oder zu einer Nachschusspflicht führen, sind nicht zulässig.

VI Die Komplementär-AG

A Geschäftsführung und Vertretung

44. Die Geschäftsführung ist der Komplementär-AG als Komplementär im Sinne des KAG und Obligationenrechts übertragen. Die Komplementär-AG ist allein zuständig für die Geschäftsführung, kann aber gewisse Aufgaben gemäss Ziff. 65 an Dritte delegieren. Die Komplementär-AG zeichnet für die Gesellschaft gemäss ihrer Zeichnungsordnung.
45. Die Komplementär-AG besorgt das operative Geschäft der Gesellschaft im Rahmen dieses Vertrages. Sie evaluiert potentielle Portfolio-Anlagen, strukturiert und entscheidet über die Investitionen der Gesellschaft in dieselben. Sie überwacht die Portfolio-Anlagen laufend, namentlich auf Einhaltung der Vorgaben (Mile Stones). Sie nimmt gemäss ihrem Ermessen Einfluss auf das Management der Portfolio-Unternehmen und ist unter anderem befugt, in den Verwaltungsrat der Unternehmen Einsitz zu nehmen.
46. Die Komplementär-AG entscheidet über den Abruf von Zusatzkapital und dessen Rückführung. Unter Vorbehalt der Ausnahmen gemäss diesem Vertrag ist der Abruf von Zusatzkapital nur in der Investitionsphase statthaft.
47. Die Komplementär-AG kann das Kapital der Gesellschaft während der Investitionsphase mehrmals investieren. Nicht benötigte Liquidität und die Erlöse aus der Veräusserung von Portfolio-Unternehmen werden den Kommanditären laufend zurückerstattet. Vorbehalten sind die angemessene Liquiditätsvorsorge für die Gesellschaft und die Ausnahmen gemäss diesem Vertrag.
48. Die Komplementär-AG ist zu strikter Geheimhaltung verpflichtet und überbindet diese Pflicht auch ihren Organen, Mitarbeitern und Beratern.
49. Die Komplementär-AG ist für die Buchführung der Gesellschaft und die regelmässige Berichterstattung an die Kommanditäre verantwortlich. Sie besorgt die Führung und Aktualisierung des Registers der Kommanditäre und der Kapitalkonti der Kommanditäre. Sie bezeichnet die Depot- und Zahlstelle. Sie entscheidet gemäss Ziff. 33 ff. in ihrem freien Ermessen über eine allfällige Übertragung von Anteilen (eingeschlossen Zusagen für Zusatzkapital) an Dritte.
50. Die Komplementär-AG darf Komplementär für mehrere Gesellschaften sein. Sie darf für eigene oder fremde Rechnung andere Geschäfte betreiben oder sich an anderen Unternehmen beteiligen, falls dieselben offengelegt und die Interessen der Gesellschaft nicht beeinträchtigt werden oder falls die Gesellschafterversammlung das fragliche Geschäft ausdrücklich genehmigt (Ziff. 39 lit. c).

51. Die Komplementär-AG und die mit ihr verbundenen Personen dürfen keine Geschäfte betreiben oder anderweitigen Interessen verfolgen, die mit den Interessen der Gesellschaft in Konflikt stehen oder zu einem Konflikt führen könnten, ausser wenn diese Geschäfte von der Gesellschafterversammlung bewilligt werden. Allfällige mit ihrer Funktion für die Gesellschaft in Zusammenhang stehenden Zuwendungen und Vorteile (Verwaltungshonorare, Retrozessionen und dgl.) sind der KmGK abzuliefern.
52. Die Komplementär-AG meldet der Gesellschafterversammlung sämtliche Geschäfte, an denen sie, die geschäftsführenden Personen oder die mit der Komplementär-AG oder den geschäftsführenden Personen verbundenen Personen, direkt oder indirekt ein Interesse haben, das mit den Interessen der Gesellschaft in Konflikt treten könnte. Die Gesellschafterversammlung entscheidet alsdann über das weitere Vorgehen. Die geschäftsführenden Personen sind im Prospekt aufgeführt.
53. Für ihre Tätigkeit erhält die Komplementär-AG eine feste Entschädigung, berechnet auf der Summe des durchschnittlichen Gesamtbruttofondsvermögens.
- a) Die einmaligen Fondserstellungskosten werden der Komplementär-AG bzw. anderen mit der Erstellung beauftragten Personen in der ausgewiesenen Höhe bis max. CHF 400'000 ersetzt und über 5 Jahre abgeschrieben.
 - b) Die mit der Gewinnung von Anlagegeldern beauftragten Gesellschaften, können eine einmalige Kommission von max. 2.00% auf dem Anlagebetrag (Kommanditen und Zusatzkapital) von den Anlegern erheben.
 - c) Die Komplementär-AG stellt ab dem First Closing zu Lasten der Gesellschaft eine laufende Verwaltungs-Gebühr (Management-Fee) in Höhe von max. 0.9% p.a. des durchschnittlichen Gesamtbruttofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung. In den ersten drei Jahren beträgt die Management-Fee jedoch mindestens CHF 300'000 pro Jahr. Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungs-Gebühr ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
 - d) Die Komplementär-AG erhält von der Gesellschaft ab dem First Closing eine einmalige Kauf- respektive Verkaufskommission in der Höhe von max. 3.00% auf dem anteilig investierten oder devestierten Investitionsvolumen. Die Kommission ist 30 Tage nach Zahlung der Kaufsumme fällig.
 - e) Die Komplementär-AG erhält von der Gesellschaft eine Bau- und Überwachungskommission (Construction Fee) in der Höhe von max. 3.00% auf dem investierten Bauvolumen. Der effektiv angewandte Satz der Construction Fee ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
 - f) Anschaffungsnebenkosten bei dem Erwerb von Immobilien oder bei Beteiligungen an Unternehmen (z.B. Kosten für Rechtsberatung und Steuerberatung, Durchführung von Due Diligence Prüfungen etc.), Kauf- und Verkaufskosten Dritter und Aufwendungen für die Verwaltung der Gesellschaft (z.B. Kosten für Erstellung und Prüfung der vierteljährlichen Bewertung und des Jahresabschlusses der KmGK, für die Fassung von Gesellschafterbeschlüssen, für die Erstellung von Steuererklärungen, für die Buchführung, Kosten für Bautreuhänder, Liegenschaften-Verwaltung, Immobilienvermittlung usw.), sofern diese durch Dritte erbracht werden, trägt die Gesellschaft. Darüber hinaus gehende, insbesondere für die Verwaltung von Beteiligungen entstehende Aufwendungen sind durch die in diesem Gesellschaftsvertrag genannten Vergütungen an die Komplementärin abgegolten.
- g) Die Zahlstelle und die Depotstelle erhalten ab dem First Closing eine laufende Verwaltungs-Gebühr (Zahlstellenkommission) von jährliche CHF 20'000. Spezifische Transaktionen, die nicht vereinbart wurden, oder Gebühren, die die Zahlstelle im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Mandats an Dritte zu zahlen hat, werden zusätzlich in Rechnung gestellt. Die effektiven Gebühren sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.
54. Bei einer positiven Entwicklung der Performance (Unterschiedsbetrag zwischen dem Wert der Beteiligungen zu Beginn eines jeweiligen Kalenderjahres und dem Ende desselben Jahres abzüglich einer Hurdle-Rate von 6% p.a.) kann die Komplementär-AG ab dem First Closing zusätzlich jährlich eine Performance Fee in der Höhe von 10% der nach Abzug der unter Artikel 53 aufgeführten Vergütung erzielten Performance geltend machen, die zum Ende der Fondslaufzeit errechnet und ausbezahlt wird. Die Performance Fee unterliegt dem High Watermark-Prinzip, d.h. sie wird nur dann fällig, wenn der Wert der Beteiligungen zum Zeitpunkt der Belastung der Performance Fee einen neuen Höchststand erreicht (Basis: Wert der Beteiligungen am Jahresende). Die anteilig angefallene Performance-Fee wird im Jahresbericht ausgewiesen.
- Der Wert der Beteiligungen wird gemäss den Bewertungskriterien ermittelt und von einer Prüfgesellschaft überprüft.

B Verantwortlichkeit und Delegation

55. Die Komplementär-AG haftet gegen aussen für die Gesellschaftsschulden. Die Haftung ist unbegrenzt und subsidiär. Die Komplementär-AG kann von den Gesellschaftsgläubigern erst belangt werden, wenn die Gesellschaft aufgelöst bzw. erfolglos betrieben worden ist oder wenn sie selbst in Konkurs geraten ist.
56. Die Komplementär-AG sorgt für die Einhaltung dieses Vertrages samt Anhängen sowie der einschlägigen Gesetze, namentlich des KAG. Sie erstattet der Aufsichtsbehörde die erforderlichen Meldungen und erteilt ihr die gewünschten Auskünfte.
57. Die Komplementär-AG kann ein wissenschaftliches Berater-Gremium ernennen; dessen Entschädigung erfolgt aus dem Honorar der Komplementär-AG. Das Gremium hat nur beratende Funktion; es hat keine Geschäftsführungs- oder Vertretungsbefugnisse.
58. Die Komplementär-AG kann das Risk Management & Compliance Aufgaben an qualifizierte Dritte delegieren.
59. Die Delegation von Geschäftsführungsbefugnissen darf nur an entsprechend qualifizierte Personen oder Unternehmen

erfolgen; die Komplementär-AG stellt die sorgfältige Instruktion, Überwachung und Kontrolle der Beauftragten sicher.

VII Buchführung, Gewinnverteilung, Prüfgesellschaft und Revisionsstelle

A Buchführung, Bewertung und Berichterstattung

60. Die Komplementär-AG erstattet vierteljährlich Bericht über den Geschäftsgang. Der Jahresbericht enthält die Angaben gemäss Art. 89 KAG. Ein Halbjahresbericht mit Bilanz und Erfolgsrechnung ist nicht erforderlich.
61. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Die massgebliche Währung ist der Schweizer Franken.
62. Die Komplementär-AG führt für jeden Kommanditär ein Kapitalkonto, in dem die vom Kommanditär gezeichnete Kommandite und das Zusatzkapital und die darauf geleisteten Einlagen sowie die dem Kommanditär zurückerstatteten Beträge auf das Zusatzkapital und die Kommanditsumme sowie die an ihn ausgerichteten Gewinnanteile festgehalten werden.
63. Die Gesellschaft unterhält gesonderte Konti für Kapitalgewinne einerseits und Zinsen und Dividenden andererseits.
64. Die Bewertung der Aktiven und Passiven richten sich nach den Bestimmungen von Art. 108 KAG in Verbindung mit Art 88 KAG und den entsprechenden Verordnungen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt vom Schätzungsexperten zu Verkehrswerten. Mit Ausnahme in der Kapitalerhöhungsphase wird die Bewertung der Immobilienentwicklungsprojekte jährlich erfolgen. Analog wird auch der Jahresbericht mit Preispublikation jährlich erfolgen.
65. Die Buchführung erfolgt nach den Grundsätzen Swiss GAAP FER.

B Rückzahlung des Kapitals und Verteilung des Gewinns

66. Die Komplementär-AG entscheidet in ihrem freien Ermessen über den Betrag und den Zeitpunkt der Ausschüttungen der während dem Rechnungsjahr realisierten Erträge und Kapitalgewinne, soweit ausreichende Liquidität verfügbar ist und angemessene Rückstellungen für die laufenden oder vorhersehbaren Verpflichtungen der Kommanditgesellschaft (einschliesslich Verwaltungskosten und allfällige Finanzierungszusagen) gebildet worden sind. Die Erfüllung der Bestimmungen dieses Vertrages vorausgesetzt, kann die Gesellschaft jederzeit realisierte Erträge und Kapitalgewinne ausschütten.
67. Alle Ausschüttungen der gemäss Ziff. 66 verfügbaren Erträge und Kapitalgewinne richten sich unter Vorbehalt allfälliger Steuern oder anderer hoheitlicher Abgaben (einschliesslich allfälliger Quellensteuern) nach folgenden Grundsätzen (nach Deckung der Verbindlichkeiten und fälliger Schulden der Kommanditgesellschaft):
 - a) Erstens, an die Kommanditäre im Verhältnis des einbezahlten Zusatzkapitals, bis zu dessen vollständiger Rückzahlung;

b) Danach, an die Kommanditäre im Verhältnis ihrer Kommanditen.

68. Nach der Liquidation der Kommanditgesellschaft werden die Kommanditen an die Kommanditäre zurückerstattet, soweit diese nicht zur Deckung von Verbindlichkeiten oder der Liquidationskosten der Kommanditgesellschaft herangezogen werden.

C Prüfgesellschaft und Revisionsstelle

69. Die Prüfgesellschaft ist für die Aufsichtsprüfung nach Art. 126 Abs. 1 KAG und die Revisionsstelle für die Rechnungsprüfung nach Art. 126 Abs. 5 KAG zuständig. Die Prüfgesellschaft und die Revisionsstelle werden erstmals bei der Gründung bestellt. Eine allfällige Abberufung und Neuwahl erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Anforderungen an die Prüfgesellschaft und die Revisionsstelle ergeben sich aus Art. 126 KAG. Die Aufgaben der Prüfgesellschaft und der Revisionsstelle bestimmen sich nach dem KAG und diesem Vertrag. Als Prüfgesellschaft und Revisionsstelle kann ein und dieselbe Gesellschaft bestellt werden, sofern sie die Anforderungen für beide Aufgaben erfüllt.

VIII Verschiedene Bestimmungen

A Auflösung

70. Die Gesellschaft wird bei Eintreten eines der folgenden Gründe aufgelöst:
 - a) falls innert der Zeichnungsfrist nicht die vom KAG geforderte Mindestzahl von zwei Kommanditären erreicht wird;
 - b) mit Ablauf der Dauer, eingeschlossenen allfälligen Verlängerungen, gemäss diesem Vertrag;
 - c) durch Beschluss der Kommanditäre (Ziff. 40 lit. e);
 - d) durch Entscheid der zuständigen Behörde.

B Mitteilungen

71. Mitteilungen an die Kommanditäre und die Komplementär-AG ergehen in Schriftform, per Fax oder E-Mail. Die Beweispflicht für Versand und Erhalt liegt beim Absender.

C Schiedsgericht

72. Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschliesslich dessen Gültigkeit, Ungültigkeit, Verletzung oder Auflösung, sind durch ein Schiedsverfahren gemäss der Internationalen Schiedsordnung der Schweizerischen Handelskammern zu entscheiden. Es gilt die zur Zeit der Zustellung der Einleitungsanzeige in Kraft stehende Fassung der Schiedsordnung.
73. Das Schiedsgericht soll aus drei Schiedsrichtern bestehen. Der Sitz des Schiedsgerichts ist Zug. Die Sprache des Schiedsverfahrens ist Deutsch.

74. Die Rechte des Anlegers und die Befugnisse der Aufsichtsbehörde gemäss KAG sind vorbehalten.

D Inkrafttreten

75. Dieser Vertrag erlangt mit der Genehmigung durch die Eidg. Finanzmarktaufsicht und der anschliessenden Eintragung der Gesellschaft im Schweizer Handelsregister Rechtskraft.

Zug, 24. Oktober 2024

Real Fund Two KmGK

Für den Verwaltungsrat der Komplementärin Real Fund Management AG

Real Fund Management AG

Dr. Andreas Spahni
Mitglied des Verwaltungsrats

Herbert Kahlich
Mitglied des Verwaltungsrats

Diese Seite ist absichtlich leer.