CAPRENDIS
REALE WERTE

VERKAUFSPROSPEKT

CAP Immobilienwerte 1

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag nach § 268 Abs. 1 KAGB

Eine Veröffentlichung der AVANA Invest GmbH
Stand: 26. September 2019

Inhaltsverzeichnis

CAP IMMOBILIENWERTE 1 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Wichtige Hinweise 1

I. Das Angebot im Überblick 2

II. Die Investmentgesellschaft 4
1. NAME DER INVESTMENTGESELLSCHAFT 4
2. GESCHÄFTSJAHR DER INVESTMENTGESELLSCHAFT 4
3. ZEITPUNKT DER AUFLEGUNG, LAUFZEIT UND AUFLÖSUNG 4
4. PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN 4
5. ANLAGEZIEL, ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK 4
6. ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE UND DER ANLAGEPOLITIK 5
7. DETAILINFORMATIONEN ZU DEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN 5
7.1. ART DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE 5
7.2. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE 5
7.3. UMSTÄNDE, UNTER DENEN LEVERAGE EINGESETZT WERDEN KANN, SOWIE BELASTUNGEN UND HANDHABUNG VON SICHERHEITEN 6
8. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS 6
9. RISIKOPROFIL DER INVESTMENTGESELLSCHAFT 6
10. WESENTLICHE RISIKEN 7
10.1. EINFÜHRUNG 7
10.2. RENDITE UND ANLAGEGEFÄHRDENDE RISIKEN 7
10.3. ANLEGERGEFÄHRDENDE RISIKEN 20
10.4. SONSTIGE RISIKEN 21
10.5. KEINE WEITEREN RISIKEN 23

III. Kapitalverwaltungsgesellschaft 24
1. GRUNDLAGEN 24
2. VERWALTUNGSFUNKTION 24
3. HAFTUNG 25
4. DAUER UND BEENDIGUNG DER BESTELLUNG 25
4.1. LAUFZEIT UND REGELMÄSSIGE BEENDIGUNG 25
4.2. KÜNDIGUNG DES BESTELLUNGSVERTRAGES, AUTOMATISCHE BEENDIGUNG, ÜBERTRAGUNG DES VERWALTUNGSRECHTS 25
5. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND 25
6. ÜBERTRAGENE VERWALTUNGSFUNKTIONEN/AUSLAGERUNG/DIENSTLEISTER/INTERESSENKONFLIKTE 25
7. VERGÜTUNGSPOLITIK DER KVG 26

IV. Anteile 27
1. KEINE ANTEILKLASSEN 27
2. VORZUGSBEHANDLUNG UND FAIRE BEHANDLUNG 27
3. ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE 27
3.1. STIMMRECHTE 28
3.2. KONTROLLRECHTE UND INFORMATIONSRECHTE 28
3.3. BETEILIGUNG AM ERGEBNIS DER INVESTMENTGESELLSCHAFT 28
3.4. AUSSCHÜTTUNGEN 28
3.5. UMWANDLUNG 30
3.6. VERTRAULICHKEIT 30
3.7. HAFTUNG 30
4. AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE 30
4.1. AUSGABE VON ANTEILEN/BEITRITT ZUR INVESTMENTGESELLSCHAFT 30
4.2. RÜCKNAHME VON ANTEILEN/KÜNDIGUNG/ AUSSCHLUSS AUS DER INVESTMENTGESELLSCHAFT 31
5. EINGESCHRÄNKTE ÜBERTRAGUNGS MÖGLICHKEITEN UND HANDELBARKEIT 32
6. VOLATILITÄT 33

V. Wesentliche Vertragsbeziehungen / Identitäten und Pflichten wesentlicher Dienstleister 34
1. WESENTLICHE VERTRAGSBEZIEHUNGEN UND DIENSTLEISTER AUF EBENE DER KVG UND/ODER INVESTMENTGESELLSCHAFT 34
1.1. VERTRAG ZUR BESTELLUNG ALS EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT 34
1.2. VERWAHRSTELLENVERTRAG 34
1.3. EIGENKAPITALVERMITTLUNGSVERTRÄGE 34
1.4. RECHTE DER ANLEGER 34
2. WESENTLICHE VERTRAGSBEZIEHUNGEN UND DIENSTLEISTER AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN 34
3. TREUHANDKOMMANDITISTIN 34
3.1. AUFGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN 34
3.2. WESENTLICHE RECHTE UND PFLICHTEN 34
3.3. BEENDIGUNG DER TREUHANDFUNKTION 35
3.4. GESAMTBETRAG DER FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER TREUHANDFUNKTION VEREINBARTEN VERGÜTUNG 35
4. SONSTIGE DIENSTLEISTER 35

VI. Kosten 36
1. AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREIS, ABFINDUNGSGUTHABEN 36
1.1. AUSGABEPREIS 36
1.2. RÜCKNAHMEPREIS 36
1.3. ABFINDUNGSGUTHABEN 36
2. KOSTEN AUF EBENE DER INVESTMENTGESELLSCHAFT 36
2.1. INITIALKOSTEN 36
2.2. LAUFENDE VON DER INVESTMENTGESELLSCHAFT ZU ZAHLENDE VERGÜTUNGEN 37

VII. Ermittlung und Verwendung der Erträge / Bewertungsregeln 40
1. ERMITTLUNG DER ERTRÄGE 40
2. VERWENDUNG DER ERTRÄGE/MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER 40
3. BEWERTUNG 40
3.1. LAUFENDE BEWERTUNG DES GESELLSCHAFTSVERMÖGENS 40
3.2. BEWERTUNG VOR EINER INVESTITION IN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DURCH DIE INVESTMENTGESELLSCHAFT 41
4. BISHERIGE WERTENTWICKLUNG 41

VIII. Bedeutsame Steuervorschriften 42
1. ALLGEMEINE HINWEISE 42
2. EINKOMMENSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER INVESTMENTGESELLSCHAFT 42
2.1. EINKOMMENSTEUER 42
2.2. ERMITTLUNG DER EINKUNFTSART 43
2.3. KEINE EINKÜNFTE AUS GEWERBEBETRIEB 43
2.3.1 VERMÖGENSVERWALTENDE PERSONENGESELLSCHAFT 43
2.3.2 KEINE GEWERBLICHE PRÄGUNG 43
2.3.3 KEINE GEWERBLICHE TÄTIGKEIT 43
2.3.4 KEINE GEWERBLICHE INFEKTION 43
2.3.5 UMQUALIFIZIERUNG VON EINKÜNFTEN 44
2.4. EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG 44
2.5. EINKÜNFTE AUS KAPITALVERMÖGEN 44
2.6. ERMITTLUNG DER EINKÜNFTE AUF EBENE DER INVESTMENTGESELLSCHAFT 44
3. EINKOMMENSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER ANLEGER 45
3.1. ZURECHNUNG, VERTEILUNG DER EINKÜNFTE 45
3.2. VORLIEGEN VON ÜBERSCHUSSERZIELUNGSABSICHT 45
3.3. ABZUGSFÄHIGKEIT VON WERBUNGSKOSTEN 45
3.4. KEINE VERLUSTAUSGLEICHSBESCHRÄNKUNG ALS STEUERSTUNDUNGSMODELL GEMÄSS § 15 B ESTG 46
3.5. KEINE VERLUSTVERRECHNUNGSBESCHRÄNKUNG GEMÄSS § 15 A ESTG 46
3.6. VERLUSTNUTZUNG 46
3.7. VERÄUSSERUNG DER BETEILIGUNG AN DER INVESTMENTGESELLSCHAFT, VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN ODER DER BETEILIGUNGEN AN DEN OBJEKTGESELLSCHAFTEN UND LIQUIDATION DER INVESTMENTGESELLSCHAFT 46
4. EINKOMMENSTEUERSATZ UND SOLIDARITÄTSZUSCHLAG 47
5. KIRCHENSTEUER 47
6. VERFAHRENSRECHT 48
7. KEINE GEWERBESTEUER 48
8. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER 48
8.1. BEWERTUNG 48
8.1.1 AIFM-STEUER-ANPASSUNGSGESETZ 48

8.1.2 ANWENDUNG DER BISHERIGEN RECHTSLAGE 49
8.2. ÜBERGANG VOM TREUGEBER 49
8.3. ERBSCHAFTS- UND SCHENKUNGSTEUERSÄTZE 49
8.4. UMSATZSTEUER 49
9. GRUNDERWERBSTEUER 50
10. GRUNDSTEUER 50
11. VERMÖGENSTEUER 50
12. INVESTMENTSTEUERGESETZ 50
13. MELDEPFLICHTEN GEMÄSS DEM FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT („FATCA“) UND DEM FINANZKONTENINFORMATIONS AUSTAUSCHGESETZ 51

IX. Verwahrstelle 53

X. Berichte, Geschäftsjahr, Offenlegung von Informationen 54

XI. Grundsätze des Liquiditätsmanagements 55

XII. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen 56
1. INVESTMENTGESELLSCHAFT 56
1.1. GESCHÄFTSANSCHRIFT 56
1.2. HANDELSREGISTER 56
1.3. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERWALTUNG 56
1.4. HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT 56
1.5. FÜR ZULASSUNG ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE 56
2. PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN/KOMPLEMENTÄRIN DER GESELLSCHAFT 56
2.1. GESCHÄFTSANSCHRIFT 56
2.2. HANDELSREGISTER 56
2.3. GESCHÄFTSFÜHRUNG 56
2.4. HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT 56
2.5. FÜR ZULASSUNG ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE 56
3. TREUHANDKOMMANDITISTIN/GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN 56
3.1. GESCHÄFTSANSCHRIFT 56
3.2. HANDELSREGISTER 56
3.3. GESCHÄFTSFÜHRUNG 56
3.4. HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT 56
3.5. FÜR ZULASSUNG ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE 56
4. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT 57
4.1. GESCHÄFTSANSCHRIFT 57
4.2.HANDELSREGISTER 57
4.3. GESCHÄFTSFÜHRUNG 57
4.4. HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT 57
4.5. FÜR ZULASSUNG ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE 57
4.6. NAME UND ANSCHRIFT DES HANDELNDEN VERMITTLERS 57
5. WESENTLICHE LEISTUNGSMERKMALE, INFORMATIONEN ZUM ZUSTANDEKOMMEN DES VERTRAGES 57
6. PREISE 58
7. WEITERE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE STEUERN UND KOSTEN 58
8. SPEZIELLE RISIKEN DER BETEILIGUNG 58
9. SPRACHE UND GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATIONEN 58
10. ZAHLUNG UND ERFÜLLUNG DER VERTRÄGE, VERZUGSZINSEN, WEITERE VERTRAGSBEDINGUNGEN 58
11. WIDERRUFSRECHTE 59
12. MINDESTLAUFZEIT DER VERTRÄGE, VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSREGELUNGEN 59
13. RECHTSORDNUNG/GERICHTSSTAND 60
14. VERTRAGSSPRACHE 60
15. AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG 60
16. EINLAGENSICHERUNG 61

XIII. Anlagebedingungen 62

XIV. Gesellschaftsvertrag 67

XV. Treuhandvertrag 81

Wichtige Hinweise

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an einzelne, in Deutschland ansässige natürliche und juristische Personen.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch berechtigt, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie juristische Personen, wenn diese ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie Personengesellschaften, zum Beispiel Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften, sowie sonstige Personenmehrheiten, als Gesellschafter zuzulassen.

Personen, die Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans oder Australiens sind, die Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (Green Card), Kanadas, Japans oder Australiens sind, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt, Wohnsitz oder Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien haben oder die die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien eingehen oder eine solche anbieten, sind von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen.

Die Zeichnung von Anteilen an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Prospektes und der Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag. Der Prospekt ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten kostenlos zur Verfügung zu stellen. Von diesem Prospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Jedem interessierten Anleger wird empfohlen, das vorliegende Beteiligungsangebot insgesamt und insbesondere die rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen vor einem Beitritt in die Gesellschaft durch den persönlichen Rechts- und Steuerberater prüfen zu lassen.

Der Prospekt, die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag, sowie die aktuellen Jahresberichte sind ab Vertriebserlaubnis kostenlos erhältlich bei der Gesellschaft, der von ihr bestellten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft AVANA Invest GmbH, Thierschplatz 6, 80538 München sowie der CAPRENDIS Vertriebsservice GmbH & Co. KG, Friedensstraße 15, 73614 Schorndorf.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Gesellschaft und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis ist der Sitz der Fondsgesellschaft.

Angeboten wird eine Beteiligung an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Schorndorf.

Die Gesellschaft investiert ihr Kommanditkapital in Immobilien und Beteiligungen an Objektgesellschaften sowie in Bankguthaben.

Das Beteiligungsangebot ist ein so genanntes Blind-Pool-Konzept, d.h. die zu erwerbenden Immobilien stehen zum Zeitpunkt des Beitritts der Anleger in die Fondsgesellschaft noch nicht fest.

I. Das Angebot im Überblick

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG können sich Anleger im Rahmen eines geschlossenen inländischen Publikums-AIF (geschlossener alternativer Investmentfonds) nach dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (nachfolgend „KAGB“ genannt) direkt oder mittelbar über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften (nachfolgend zusammenfassend als „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ bezeichnet) an einer oder mehreren Immobilien (nachfolgend zusammenfassend als „Immobilien“ bezeichnet) beteiligen.

In diesem Kapitel „Das Angebot im Überblick“ werden die wesentlichen Aspekte des Beteiligungsangebots zusammengefasst und kurz erläutert. Dieses Kapitel stellt daher nicht sämtliche Aspekte des Beteiligungsangebots und Inhalte des Verkaufsprospektes dar. Anleger sollten deshalb vor Zeichnung des Beteiligungsangebots alle Zeichnungsunterlagen – d.h. diesen Verkaufsprospekt nebst Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie Treuhandvertrag, die zugehörige Beitrittserklärung und die wesentlichen Anlegerinformationen – aufmerksam lesen.

Die wesentlichen Eckdaten des Beteiligungsangebots können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Die wesentlichen Eckdaten können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Firma, Gesellschaft	CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Fondstyp	geschlossene Publikums-AIF-Investmentkommanditgesellschaft
Art der Beteiligung	Grundsätzlich als Beteiligung als Treugeber über einen Treuhandkommanditisten optional als Direktkommanditist.
Anlagestrategie	Anlageziel der Gesellschaft sind vorrangig Erträge aus Vermietung und Verpachtung durch das Halten von Immobilien. Die Investitionen sind über die direkte Anlage in Immobilien sowie die Beteiligung an Objektgesellschaften geplant.
Geplantes Portfolio	Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden investiert in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die in Deutschland gelegen und die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel, gewerbliches Wohnen (Microapartments), Logistik oder Wohnzwecken nutzbar sind.
Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft	AVANA Invest GmbH, Thierschplatz 6, 80538 München
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH, Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg
Zielgruppe	Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die bereit sind, eine langfristige unternehmerische Beteiligung als unmittelbarer Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft einzugehen, die mit unternehmerischen Risiken für den Anleger verbunden ist. Anleger, die während der Laufzeit der Fondgesellschaft auf eine Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals angewiesen sind, wird von einer Beteiligung abgeraten. Das Beteiligungsangebot ist vielmehr nur für Anleger geeignet, die sich mittel- bis langfristig engagieren wollen und die bei negativer Entwicklung der Fondsgesellschaft das Ausbleiben prognostizierter Auszahlungen und einen möglicherweise entstehenden Teil- bzw. Totalverlust ihrer Beteiligung hinnehmen können. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich zur Beimischung dienen. Das Beteiligungsangebot der Gesellschaft richtet sich an einzelne, natürliche und juristische Personen. Personen, die Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans oder Australiens sind, die Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (Green Card), Kanadas, Japans oder Australiens sind, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt, Wohnsitz oder Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien haben oder die die Beteiligung für

eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien eingehen oder eine solche anbieten, sind von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen.

Geplantes Eigenkapital

EUR 14,5 Mio., wobei der Gesellschaftsvertrag eine Erhöhung auf bis zu EUR 30 Mio. ermöglicht.

Fremdfinanzierung

Auf Ebene der Fondsgesellschaft sowie der Projektgesellschaften ist eine Fremdfinanzierung vorgesehen. Kredite dürfen durch die Fondsgesellschaft auch zur Überbrückung von Liquiditätsunterdeckungen aufgenommen werden. Auf Ebene der Projektgesellschaften sind teils erhebliche Fremdfinanzierungsquoten vorgesehen.

Mindestbeteiligung

EUR 10.000

Eine höhere Beteiligung muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Im Wege der Einzelfallentscheidung können für maximal 25% des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagesumme in Höhe von jeweils mindestens EUR 5.000 akzeptiert werden.

Einzahlung / Kapitalabrufe

Die Anleger haben jeweils ihre Einlage sowie den vollen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft spätestens nach 14 Tagen des auf den Zugang der Annahme ihrer Beitrittserklärung beim Anleger zu zahlen.

Platzierung

Bis zum 31. Dezember 2020 oder, sofern das Zielkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Geschäftsführung ist berechtigt, den Platzierungszeitraum ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter maximal bis zum 31. Dezember 2021 zu verlängern.

Beteiligungsdauer

Bis zum 31.12.2031, mit der Möglichkeit zur zweimaligen Verlängerung durch die Gesellschafter bis längstens zum 31.12.2035. Eine vorzeitige Beendigung ist möglich.

Eine ordentliche Kündigung der Anleger ist nicht möglich; es bestehen keine Rückgaberechte für die Kommanditanteile während der Laufzeit.

Steuerliche Behandlung / Einkunftsart

Der geschlossenen Publikums-AIF ist vermögensverwaltend ausgestaltet und erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Risiko- und Ertragsprofil

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Mit der Anlage in die Gesellschaft sind neben den Chancen auf Wertsteigerung und Entnahmen auch Risiken verbunden. Es ist nicht möglich, Kommanditanteile während der Laufzeit der Gesellschaft zurückzugeben.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Kapitalbindung eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem Abschnitt „Risikohinweise“ zu entnehmen.

Auszahlungen

Auszahlungen erfolgen, wenn und soweit der Gesellschaft von der Beteiligungsgesellschaft Gewinne und damit verbundene Entnahmerechte zugewiesen und oder eingezahlte Kommanditeinlagen zurückgezahlt werden. Dies soll nach Veräußerung der einzelnen Immobilien und Immobilienprojekte durch die Projektgesellschaften, erfolgen. Eine Wiederanlage ist nicht vorgesehen.

Kosten

Mit einer Beteiligung an der Gesellschaft sind für den Anleger Kosten verbunden. Diese Kosten reduzieren das Wachstumspotential der Beteiligung und mögliche Rückflüsse der Anleger aus der Beteiligung. Für eine ausführliche Darstellung der unterschiedlichen Kosten und Gebühren wird auf Abschnitt VI verwiesen.

II. Die Investmentgesellschaft

1. NAME DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG

2. GESCHÄFTSJAHR DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 01.01. und endet am 31.12. eines Kalenderjahres.

3. ZEITPUNKT DER AUFLEGUNG, LAUFZEIT UND AUFLÖSUNG

Die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft" genannt) wurde am 28. März 2019 gegründet und am 04.04.2019 ins Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart HRB 767565 eingetragen. Die Investmentgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Annahme der Beitrittserklärung des ersten Anlegers diesem zugeht. Dies wird voraussichtlich im 3. Quartal 2019 erfolgen.

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2031 errichtet. Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft zu verlangen. Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter der Investmentgesellschaft die vorzeitige Auflösung mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen. Die Investmentgesellschaft wird ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss außerdem sechs Monate, nachdem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst.

Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft um insgesamt bis zu 4 Jahre beschließen. Zulässiger Grund für eine Verlängerung der Grundlaufzeit ist, wenn nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Gesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld ungünstig erscheint oder andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Erlischt das Recht der KVG, die Mittel der Investmentgesellschaft zu verwalten (vgl. hierzu im Einzelnen das Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft", Abschnitt „Verwaltungsfunktion"), so geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle zur Abwicklung der Investmentgesellschaft über. In diesem Fall ist die Investmentgesellschaft durch die Verwahrstelle abzuwickeln und das Vermögen an die Anleger zu verteilen. Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend auch „BaFin" genannt) kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen. Das Verfügungsrecht geht wiederum dann nicht auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, wenn sich die Investmentgesellschaft in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder sie – mit Genehmigung der BaFin – eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft als ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt.

Im Übrigen haben die Anleger das Recht, mittels eines Gesellschafterbeschlusses und in den Grenzen des Umwandlungsgesetzes sowie des KAGB die Übertragung/Verschmelzung/Spaltung des Investmentvermögens herbeizuführen.

Im Falle der Auflösung der Investmentgesellschaft erfolgt die Liquidation entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Ein nach Berücksichtigung der Verbindlichkeiten verbleibender Liquidationserlös wird an die Anleger entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen über die Ausschüttungen verteilt. Nach Beendigung der Liquidation haftet der Anleger nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

4. PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ist die CAPRENDIS Beteiligung GmbH mit Sitz in Schorndorf (nachfolgend „Komplementärin" genannt). Sie erbringt keine Einlage in die Investmentgesellschaft und ist daher weder am Vermögen noch am Ergebnis der Investmentgesellschaft beteiligt.

5. ANLAGEZIEL, ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

Ziel der Gesellschaft ist, aus der Vermietung und Verpachtung sowie der abschließenden Verwertung von unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften gehaltenen inländischen Immobilien Überschüsse zu erzielen, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Gesellschaft bei regelmäßigen Ausschüttungen zu erreichen.

Die Gesellschaft darf Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben.

Daneben darf sie Bankguthaben gemäß § 195 KAGB halten. Investitionen in Finanzinstrumente, die nach § 81 Absatz 1 Nummer 1 KAGB i.V.m. Artikel 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, sind ausgeschlossen.

Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der Gesellschaft dar und erfolgt in die erwähnten Vermögensgegenstände.

Die Gesellschaft wird die ihr zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie wie nachfolgend beschrieben anlegen. Die Auswahl der Immobilien obliegt der KVG. Dabei kommen folgende Grundsätze zur Anwendung:

- Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden investiert in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die in Deutschland gelegen und die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel, gewerbliches Wohnen (Microapartments), Logistik oder Wohnzwecken nutzbar sind.
- Auf diese Anlagegrenze dürfen Investitionen angerechnet werden, in Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Inland haben und deren satzungsmäßiger Zweck die genannten Kriterien erfüllt.
- Bis zu 20% des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben gehalten werden. Die Gesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben 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.

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.

Die Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von drei Jahren – zzgl. möglicher Verlängerungsoption um zwölf Monate – nach Vertriebsbeginn eingehalten.

6. ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE UND DER ANLAGEPOLITIK

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Investmentgesellschaft erfordert zum einen die Änderung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie zum anderen ggf. eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft bedarf, soweit diese die Rechte der Komplementärin betrifft der Zustimmung der Komplementärin und eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen.

Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft können nur mit der von der KVG zu beantragenden Genehmigung der BaFin geändert werden. Die von der BaFin genehmigten Änderungen werden von der KVG im Bundesanzeiger und unter www.avanainvest.com veröffentlicht. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB (d.h. derzeit mit einer Mehrheit von mindestens 75% des Zeichnungskapitals). Die Treuhandkommanditistin darf ihr Stimmrecht, das sie für einen Anleger bei einer solchen Beschlussfassung ausüben würde, nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die KVG wird die Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers über die geplanten und von der BaFin unter der aufschiebenden Bedingung einer Zustimmung durch die Anleger genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe informieren. Für die Entscheidungsfindung wird den Anlegern ein Zeitraum von drei Monaten eingeräumt. Bei einer Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern zu der Änderung informiert die KVG die BaFin über die bevorstehende Änderung der Anlagebedingungen und den Zeitpunkt des Inkrafttretens, stellt diese Informationen den Anlegern mittels eines dauerhaften Datenträgers zur Verfügung und veröffentlicht diese im Bundesanzeiger und unter www.avanainvest.com. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

7. DETAILINFORMATIONEN ZU DEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

7.1. ART DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Investmentgesellschaft darf zu Investitionszwecken, Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben sowie Bankguthaben gemäß § 195 KAGB halten.

Die Investmentgesellschaft erwirbt keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Daher erübrigen sich Angaben zu deren wesentlichen Merkmalen, maßgeblichen Anlagegrundsätzen und -grenzen sowie zu dem Sitz eines etwaigen Zielinvestmentvermögens. Der Einsatz von Derivaten durch die Investmentgesellschaft ist nicht gestattet.

7.2. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Es ist geplant, dass die Investmentgesellschaft Immobilien und Beteiligungen an Objektgesellschaften erwirbt oder Objektgesellschaften gründet und sich an diesen beteiligt. Derartige Investitionen in Immobilien und Beteiligungen an Objektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin noch nicht fest.

Sämtliche Objektgesellschaften dürfen nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben. Bei den Objektgesellschaften handelt es sich voraussichtlich um Personengesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG.

Bei den Objektgesellschaften werden der Investmentgesellschaft die üblichen Rechte (z. B. Gewinnbeteiligung, Stimmrecht, Beteiligung am Liquidationserlös) und Pflichten (z. B. Einlageleistung, Verlustbeteiligung) eines Kommanditisten zustehen.

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt, die eingeworbenen Mittel zum Erwerb von Immobilien und zur Gründung bzw. zum Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften und/oder zur

Teilnahme an Kapitalerhöhungen bei den Objektgesellschaften zu verwenden. Die Objektgesellschaften werden voraussichtlich ihrerseits die im Zuge der Kapitalerhöhung eingeworbenen Mittel dazu verwenden, Immobilien zu erwerben oder die ggf. von ihnen im Zuge des Erwerbs der Immobilien aufgenommenen Eigenkapitalzwischenfinanzierungen abzulösen.

Bei der Anlage in Immobilien bzw. Objektgesellschaften gelten folgende Anlagegrenzen, die in den Anlagebedingungen festgelegt sind:

a) Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden investiert in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000,00 die in Deutschland gelegen und die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel, gewerbliches Wohnen (Microapartments), Logistik oder Wohnzwecken nutzbar sind.

b) Auf die in Buchstabe a) genannte Anlagegrenze dürfen Investitionen in Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Inland haben deren satzungsmäßiger Zweck die unter a) genannten Kriterien erfüllt angerechnet werden.

c) Bis zu 20% des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben gehalten werden.

- Die Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von drei Jahren zzgl. möglicher Verlängerungsoption um zwölf Monate nach Vertriebsbeginn eingehalten sein.

Es werden keine Gesamtrendite-Swaps oder Wertpapierfinanzierungsgeschäfte getätigt. Dieser Verkaufsprospekt enthält daher keine in Artikel 14 der Verordnung (EU) 2015/2365 genannten Informationen.

7.3. UMSTÄNDE, UNTER DENEN LEVERAGE EINGESETZT WERDEN KANN, SOWIE BELASTUNGEN UND HANDHABUNG VON SICHERHEITEN

Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen und der Investitionsgrad der Investmentgesellschaft erhöht werden (Leverage). Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, 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.

Die Belastungen von Vermögensgegenständen, die zu der Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Weitere Beschränkungen oder Ausnahmen für den Einsatz von Leverage bestehen nicht.

Entsprechend den vorstehenden Grenzen werden die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften Endfinanzierungen – und ggf. Eigenkapitalzwischenfinanzierungen – aufnehmen. Im Rahmen der Objektfinanzierung werden den Fremdkapitalgebern regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt werden.

Die durch den Einsatz von Leverage sich ergebenden Risiken sowie die Risiken, die aus der Handhabung von Sicherheiten (insbesondere aus der Art und dem Umfang der Sicherheiten sowie der Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen) resultieren, sind in dem Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, dargestellt.

8. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die

- sich der mit der Anlage verbundenen Risiken bewusst sind (siehe Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“),
- insbesondere bereit sind, die mit dem Beteiligungsangebot verbundenen Ausfallrisiken bis hin zum Totalverlust der Einlage und des Ausgabeaufschlages sowie die im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten zu tragen,
- eine Investition in Sachwerte anstreben,
- eine unternehmerische Beteiligung eingehen möchten, bei der das eingesetzte Kapital langfristig gebunden wird,
- eine Vermögensanlage wünschen, die ggf. langfristig einen teilweisen Inflationsschutz bieten kann,
- bei plangemäßer Entwicklung laufende Ausschüttungen wünschen,
- die ertragsteuerlichen Vorteile der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung nutzen wollen,
- eine Immobilienanlage als Beimischung ohne eigenen Verwaltungsaufwand suchen,
- sich mit einem relativ geringen Kapitaleinsatz an großvolumigen Immobilien beteiligen möchten,
- sich bewusst sind, dass die Anteile an dem Beteiligungsangebot während der Laufzeit der Investmentgesellschaft nur eingeschränkt oder gar nicht handelbar sind.

Die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlages wird ausdrücklich nicht empfohlen.

9. RISIKOPROFIL DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Risiken, insbesondere Verlustrisiken, verbunden sein. Die mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft

verbundenen wesentlichen Risiken sind im nachfolgenden Abschnitt „Wesentliche Risiken“ beschrieben.

10. WESENTLICHE RISIKEN

10.1. EINFÜHRUNG

Der Anleger geht mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung ein, die signifikante Risiken beinhaltet. Dies gilt vorliegend auch deshalb, weil zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin noch ungewiss ist, in welche konkreten Vermögensgegenstände die Investmentgesellschaft investieren wird (sog. „Blind Pool“). Die vom Anleger aus der Beteiligung erzielbare Rendite ist von vielen unvorhersehbaren und nicht beeinflussbaren zukünftigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Entwicklungen abhängig. Bei einer unternehmerischen Beteiligung können zudem erheblich höhere Risiken als bei anderen Anlageformen mit von Anfang an feststehenden oder garantierten Renditen auftreten. Daher muss jeder Anleger auch einen teilweisen oder vollständigen Verlust seiner geleisteten Einlage tragen können. Er sollte unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse daher nur einen angemessenen Teil seines Vermögens investieren.

Die nachfolgende Darstellung stellt die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft dar. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund besonderer individueller Umstände bei einem Anleger weitere individuelle Risiken realisieren können, die für die Beteiligten nicht vorhersehbar sind. Solche möglichen individuellen Risiken sollten Anleger vor dem Eingehen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft selbst umfassend prüfen und hierzu fachkundige Beratung einholen.

Die nachfolgend dargestellten Risiken treffen den Anleger aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft und deren nachfolgend dargestellten Vermögensgegenständen: Die Investmentgesellschaft wird sich planmäßig unmittelbar oder mittelbar über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften (im Folgenden gemeinsam als „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ bezeichnet) an einer oder mehreren Immobilien (im Folgenden gemeinsam als „Immobilien“ bezeichnet) beteiligen. Soweit die Investmentgesellschaft unmittelbar selber in Immobilien investiert, gelten die auf Ebene der Objektgesellschaften beschriebenen Risiken für Immobilien entsprechend auch für eine unmittelbare Immobilieninvestition.

Die Wertentwicklung der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft hängt im Wesentlichen von den Anschaffungskosten der noch zu erwerbenden Immobilien und Objektgesellschaften, dem wirtschaftlichen Ergebnis dieser Immobilien und Objektgesellschaften und den konkreten Ausschüttungen der Objektgesellschaften an die Investmentgesellschaft ab. Potenzielle Anleger müssen daher die nachfolgend beschriebenen Risiken bei einer Entscheidung über die Beteiligung an der Investmentgesellschaft berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass auch sämtliche Risiken, die sich zunächst ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaften ergeben können, auch immer Einfluss auf die Investmentgesellschaft selbst haben und mithin mittelbar Risiken der Investmentgesellschaft darstellen. Sofern daher im Folgenden bestimmte Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft aufgezeigt werden, gelten diese entsprechend auf Ebene der der Objektgesellschaften.

Bei der Darstellung der Risiken wird im Folgenden zwischen rendite- und anlagegefährdenden Risiken, anlegergefährdenden Risiken und sonstigen Risiken unterschieden. Unter renditegefährdenden Risiken sind diejenigen Risiken zu verstehen, die zu einer schwächeren Rendite führen und somit die Ertragsaussichten der Anlage verschlechtern können. Anlagegefährdende Risiken sind Risiken, deren Eintritt die Vermögensgegenstände oder das gesamte Beteiligungsangebot gefährden kann und die somit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers führen können. Die Abgrenzung zwischen renditegefährdenden und anlagegefährdenden Risiken ist fließend und die starke Ausprägung eines renditegefährdenden Risikos oder der Eintritt mehrerer renditegefährdender Risiken kann auch zu einer Anlagegefährdung führen. Zwischen diesen beiden Risikogruppen wird deshalb nachfolgend nicht weiter unterschieden. Anlegergefährdende Risiken können im Falle ihrer Verwirklichung das weitere Vermögen eines Anlegers gefährden, etwa durch Steuerzahlungen oder Ähnliches. Im Abschnitt „Sonstige Risiken“ werden Risiken dargestellt, die sich keiner der vorgenannten Kategorien zuordnen lassen.

Die Einteilung der Risiken in die vorgenannten Gruppen dient vor allem dazu, dem Anleger die Risikobeurteilung zu erleichtern, ohne dass durch die Einteilung eine Aussage zur Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken gemacht werden soll.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend geschilderten Risiken auch kumuliert realisieren, wodurch sich die Auswirkungen der einzelnen Risiken gegenseitig verstärken können. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die gesamte geleistete Einlage und der Ausgabeaufschlag zzgl. etwaiger nicht ausgeschütteter Gewinne sowie die im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten des Anlegers vollständig verloren gehen (Totalverlustrisiko).

Sollte der Anleger entgegen der Empfehlung der KVG seine Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanzieren, würde der Anleger im Falle eines Totalverlustes nicht nur sein eingesetztes Kapital inkl. Ausgabeaufschlag und im Zusammenhang mit dem Eingehen der Beteiligung angefallene Nebenkosten verlieren, sondern müsste zusätzlich noch das zur Finanzierung der Beteiligung aufgenommene Darlehen tilgen und die damit zusammenhängenden Zinsen und Nebenkosten zahlen, zzgl. einer ggf. anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung, was bis zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen kann. Darüber hinaus besteht für den Anleger das Risiko, sein sonstiges Vermögen z. B. aufgrund von Steuerzahlungen sowie ggf. darauf anfallenden Zinsen oder aufgrund einer Inanspruchnahme aus persönlicher Haftung bei der Aufnahme einer persönlichen Anteilsfinanzierung zu vermindern (Vermögensminderungsrisiko).

Das Maximalrisiko des Anlegers besteht in einer Kumulation von Totalverlustrisiko und Vermögensminderungsrisiko. Die Realisierung dieser Risiken kann zu einer Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko).

10.2. RENDITE UND ANLAGEGEFÄHRDENDE RISIKEN

Allgemeine Risiken aus der Investition in die Investmentgesellschaft und aus Investitionen der Investmentgesellschaft.

ANLAGE-, ZAHLUNGSUNFÄHIGKEITS UND LIQUIDITÄTSRISIKEN

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft besteht in unmittelbaren und mittelbaren Investitionen in Immobilien. Aufgrund der Tatsache, dass der Anleger auch mittelbar über die Investmentgesellschaft in Immobilien haltende Objektgesellschaften investiert, hat er keinen unmittelbaren Einfluss auf und keinen direkten Anspruch gegenüber den Objektgesellschaften. Keine der an dem Beteiligungsangebot beteiligten Parteien kann garantieren oder mit Sicherheit vorhersagen, dass die Investmentgesellschaft aus ihren Investitionen in Immobilien und Beteiligungen an Objektgesellschaften und aus ihren Liquiditätsanlagen Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Auch können die bei der Investmentgesellschaft anfallenden Kosten ihre Einnahmen übersteigen. Die Investmentgesellschaft kann daher zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann zu einer Minderung der erzielbaren Rendite und auch zum Verlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da die Investmentgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Auch kann der Zeitpunkt etwaiger Ausschüttungen nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Während der anfänglich stattfindenden Investitionsphase wird die Ertragslage der Investmentgesellschaft insbesondere durch die einmaligen anfänglichen Kosten und die laufenden Kosten belastet. Erst wenn diese beglichen sind, können Ausschüttungen an die Anleger erfolgen. Für Anleger, die darüber hinaus mit früheren Ausschüttungen rechnen, besteht daher das Risiko, Fremdfinanzierungen in Anspruch nehmen zu müssen, wenn sie nicht über anderweitige Mittel verfügen, um ihren Liquiditätsbedarf zu decken.

Das wirtschaftliche Ergebnis der von der Investmentgesellschaft einzugehenden Beteiligungen hängt zudem wesentlich von der Leistungsqualität, Vertragstreue und Bonität der unmittelbaren und mittelbaren Vertragspartner der Investmentgesellschaft (inkl. der Vertragspartner der Objektgesellschaften) ab. Insbesondere besteht das Risiko, dass solche Vertragspartner zahlungsunfähig werden und die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften ihre diesbezüglichen Ansprüche nicht oder nicht vollständig durchsetzen können.

RISIKO HINSICHTLICH DER INVESTITIONSKOSTEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass geplante Investitionskosten überschritten werden.

Es besteht das Risiko, dass sich aufgrund bestimmter Umstände, z. B. infolge einer Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, der Entstehung von ungeplanten oder der Erhöhung von geplanten Gebühren und Kosten oder sonstiger nachträglicher Umstände, die sich im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen, der Lage von Immobilien und deren baulichem Zustand ergeben können, geplante Investitionskosten erhöhen. Dieses Risiko besteht insbesondere vor dem Hintergrund, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin die Vermögensgegenstände noch nicht feststehen und sich die Investitionskosten insoweit nicht bzw. nur schwer kalkulieren lassen. Erhöhte Investitionskosten müssten von der Investmentgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften und damit im Ergebnis ebenfalls von der Investmentgesellschaft aus der Liquiditätsreserve durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

RISIKO HINSICHTLICH DER LAUFENDEN KOSTEN DER INVESTMENTGESELLSCHAFT UND DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass tatsächlich anfallende Aufwendungen der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften (z. B. Kosten für Steuerberatung, Jahresabschlussprüfung und Bewertungskosten oder nicht umlagefähige Nebenkosten) höher als angenommen sein werden. Unvorhergesehene oder nicht kalkulierte Kosten müssten die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaften aus ihrer Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

„BLIND POOL"-RISIKO

Eine Besonderheit der Anlage ist, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin noch ungewiss ist, in welche durch die Anlagebedingungen näher definierten Vermögensgegenstände die Investmentgesellschaft investieren wird. Hinsichtlich des investierten Kapitals enthalten die Anlagebedingungen keine näheren Definitionen der zu erwerbenden Vermögensgegenstände. Es steht also noch nicht fest, welche Immobilien konkret erworben werden und ob bzw. an welchen konkreten Objektgesellschaften bzw. Immobilien sich die Investmentgesellschaft beteiligen wird (sog. „Blind Pool"). Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft keine Möglichkeit der Analyse, Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen der Investmentgesellschaft.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Anlage um einen „Blind Pool" handelt, können auch die Ergebnisse der Investmentgesellschaft nicht bzw. nur schwer geplant werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Investmentgesellschaft entsprechend ihrer Investitionsstrategie geeignete Immobilien unmittelbar oder mittelbar über die Beteiligung an Objektgesellschaften überhaupt erwerben kann. Sollte dies der Investmentgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang gelingen, lässt sich die Investitionsstrategie der Investmentgesellschaft nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Kann überhaupt keine Immobilie oder Beteiligung erworben werden, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Investmentgesellschaft.

Da sich die unmittelbaren und mittelbaren Immobilienankäufe über Objektgesellschaften über einen längeren Zeitraum erstrecken können, trägt die Investmentgesellschaft das Risiko steigender Preise sowie einer geringeren Auswahl an Immobilien auf dem Markt.

Es kann zudem nicht sichergestellt werden, dass die mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien die individuellen Erwartungen des Anlegers treffen. Ferner ist ungewiss, ob sich die von der Investmentgesellschaft aufgestellten Investitionskriterien tatsächlich als vorteilhaft herausstellen.

Die zukünftige Gewinn- und Ertragslage der Investmentgesellschaft kann vor diesem Hintergrund nicht geplant werden. Im Falle der Notwendigkeit der Rückabwicklung der Investmentgesellschaft besteht das Risiko eines Totalverlustes für den Anleger.

RISIKO EINER UNWIRKSAMEN BEGRÜNDUNG DER BETEILIGUNG AN OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft beispielsweise aufgrund von Regelungen der Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften oder aufgrund gesetzlicher Vorgaben den Objektgesellschaften nicht wirksam beitreten wird bzw. die Objektgesellschaften nicht wirksam gegründet sind. In diesem Fall nimmt die Investmentgesellschaft nicht an der wirtschaftlichen Entwicklung der Objektgesellschaften teil, sondern bleibt auf Ansprüche auf Rückerstattung ihrer Einlage und ggf. Schadensersatz verwiesen. Daher besteht das Risiko, dass eine Durchsetzung solcher Ansprüche nicht oder nicht vollumfänglich möglich ist bzw. dass die Investmentgesellschaft nicht so gestellt wird, wie sie bei einem rechtswirksamen Beitritt zu den Objektgesellschaften bzw. einer rechtswirksamen Gründung der Objektgesellschaften gestanden hätte.

RISIKEN DURCH EINE EINGESCHRÄNKTE EINFLUSSNAHME UND KONTROLLRECHTE

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist im Wesentlichen von der Auswahl geeigneter Investitionen abhängig. Zwar bedürfen die Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften der Mitwirkung der Verwahrstelle, jedoch ist nach dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft eine Konsultation und Zustimmung der Anleger hierfür nicht erforderlich. Die Anleger sind daher bezüglich der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der KVG abhängig. Die Anleger haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Beteiligungen zu nehmen. Es besteht das Risiko, dass die KVG bei der Auswahl der Investitionen Fehlentscheidungen trifft, die sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken. Obwohl die Anleger keinerlei Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Auswahl der Investitionen haben, müssen sie die wirtschaftlichen Folgen der Investitionsentscheidungen tragen. Infolgedessen sollten sich nur Anleger an der Investmentgesellschaft beteiligen, die gewillt sind, alle Aspekte der Investitionstätigkeit weitgehend auf die KVG zu übertragen.

Zudem könnte es sein, dass die Investmentgesellschaft bei den Objektgesellschaften keine Mehrheitsbeteiligung erwerben kann, sodass ihr keine allumfassenden Kontrollrechte gegenüber diesen Objektgesellschaften zustehen.

FEHLINVESTITIONSKOSTENRISIKO DER INVESTMENTGESELLSCHAFT UND DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Die Anleger sind auch bei wirtschaftlichen Fehlinvestitionen verpflichtet, den auf ihre Beteiligung entfallenden Teil der Kosten und Vergütungen der Investmentgesellschaft zu tragen. Da auch auf Ebene der Objektgesellschaften Kosten entstehen, die die Investmentgesellschaft mittelbar zu tragen hat, tragen die Anleger mittelbar auch die auf dieser Ebene anfallenden Kosten und Vergütungen, unabhängig davon, ob die Investitionen der Objektgesellschaften wirtschaftlich erfolgreich sind. Eine Darstellung der Kosten findet sich im Kapitel „Kosten“.

RISIKEN DURCH DIE ABHÄNGIGKEIT VON DER ENTWICKLUNG DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist davon abhängig, dass die noch zu erwerbenden Objektgesellschaften gewinnbringend ausgewählt, verwaltet und ggf. veräußert werden. Erzielen die Objektgesellschaften aufgrund einer mangelhaften Investitionsstrategie, aufgrund mangelhaften Managements oder aufgrund äußerer Einflüsse geringere Gewinne als bei Erwerb prognostiziert oder gar Verluste, führt dies zu einer Verringerung oder zum Ausbleiben von Gewinnen bzw. Ausschüttungen an die Investmentgesellschaft. Auch müssen die Aufwendungen der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften – z. B. für den Ankauf – sowie die laufenden Kosten zunächst durch laufende Erträge und Wertzuwächse bei den Objektgesellschaften ausgeglichen werden, ehe Wertsteigerungen und Auszahlungen an die Investmentgesellschaft möglich werden.

Zudem ist die tatsächliche Entwicklung der noch zu erwerbenden Objektgesellschaften nur schwer kalkulierbar. Sie wird durch viele Faktoren, wie beispielsweise die Höhe und den Zeitpunkt des Zuflusses von Einnahmen, die Wertentwicklung und alternative Nutzungs- bzw. Veräußerungsmöglichkeiten von Immobilien sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung, bestimmt.

Absicht der Investmentgesellschaft ist es, die mittelbar über die Beteiligungen an den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien spätestens am Laufzeitende der Investmentgesellschaft zu veräußern. Gegebenenfalls können die Objektgesellschaften jedoch mangels liquider Märkte oder aufgrund vertraglicher oder anderer Übertragungsbeschränkungen ihre gehaltenen Immobilien nicht oder nicht in wirtschaftlich sinnvoller Weise veräußern. Möglicherweise sind die Objektgesellschaften nicht in der Lage, bei einer Veräußerung den tatsächlichen fairen bzw. den von ihnen angenommenen Marktpreis zu erzielen.

RISIKEN AUS DEM EINSATZ VON FREMDKAPITAL UND RISIKEN AUS DER BESTELLUNG VON SICHERHEITEN

Für den Ankauf von Vermögensgegenständen ist beabsichtigt, dass die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft Anteile erwerben wird, Fremdkapital aufnehmen werden. Die Aufnahme von Darlehen führt zu zusätzlichen Kosten für Zins und Tilgung.

Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften benötigtes Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt bekommen oder die jeweils finanzierende Bank ein Darlehen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig auszahlt. Dies kann zur Folge haben, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften ihre jeweiligen Verpflichtungen (z. B. insbesondere zur Kaufpreiszahlung) nicht ordnungsgemäß erfüllen können und der Erwerb von Vermögensgegenständen deshalb verzögert eintritt oder ausbleibt, was die Einnahmen der Investmentgesellschaft beeinträchtigen könnte.

Es kann zudem nicht vorhergesagt werden, zu welchen Darlehenskonditionen das Fremdkapital aufgenommen werden kann. Es kann zu höherer als der jeweils beabsichtigten Fremdkapitalaufnahme, zur Notwendigkeit der Stellung von (weiteren) Sicherheiten oder zu höheren Zinsen und Tilgungen kommen.

Regelmäßig sind die Banken nach den marktüblichen Darlehensverträgen unbeschadet gesetzlicher Kündigungsfristen nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Ein solcher, wichtiger Grund wird u.a. angenommen, wenn die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften mit Zahlungen in Verzug geraten, eine vertraglich vereinbarte Finanzkennzahl gebrochen oder in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Objektgesellschaften eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens oder die Erfüllung sonstiger Verbindlichkeiten gegenüber der jeweiligen Bank gefährdet wird. Das vorbeschriebene Risiko kann zu einer Verringerung der erzielbaren Rückflüsse führen und für den Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag) nach sich ziehen.

Sofern die Fremdfinanzierung frühzeitig abgelöst werden soll oder – z.B. aufgrund der vorstehenden Ausführungen – frühzeitig endet, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaft eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten muss. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften werden im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung üblicherweise verschiedene Zusicherungen abzugeben oder Finanzkennzahlen einzuhalten haben. Dies betrifft beispielsweise die ordnungsgemäße Bedienung des Kapitaldienstes, den Aufbau einer Liquiditätsreserve oder das Auffinden eines wirtschaftlich gleichwertigen Ersatzmieters nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Die vorstehenden Verpflichtungen (Einhaltung der Zusicherungen und Finanzkennzahlen) können zudem dazu führen, dass die Investmentgesellschaft keine Ausschüttungen an die Anleger leisten kann.

Im Rahmen einer Objektfinanzierung werden den finanzierenden Banken regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt. Ein möglicher Verkauf von Immobilien ist daher erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierenden Banken möglich. Sofern die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften ihren vertraglichen Pflichten (insbesondere Zahlungspflichten sowie der Einhaltung vertraglich vereinbarter Kennzahlen, wie z.B. Kapitaldienstdeckung) nicht nachkommen, sind die finanzierenden Banken grundsätzlich zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Auch in diesem Fall steht der Verkaufserlös erst nach Abzug der noch ausstehenden Darlehensverbindlichkeiten zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass der im Falle der (Teil-)Verwertung von Immobilien erzielte Veräußerungserlös unter deren tatsächlichem Verkehrswert liegt. Dies kann dazu führen, dass der erzielte Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die jeweils finanzierende Bank vollständig zu befriedigen. Reicht in einem solchen Fall die Liquiditätsreserve nicht aus, um die finanzierende Bank vollständig zu befriedigen, besteht das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der Objektgesellschaft und damit im Ergebnis ggf. auch der Investmentgesellschaft, was bis hin zum Totalverlust für den Anleger führen kann.

Entsprechende Risiken können auch bei der Aufnahme einer ggf. erforderlichen (Eigenkapital-)Zwischenfinanzierung – auch auf Ebene der Investmentgesellschaft – bestehen.

LEVERAGERISIKO

Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen. Sofern dieses eingesetzte Fremdkapital zu einem unterhalb der Gesamtkapitalrendite der Investition liegenden Zinssatz erworben werden kann, kann auf diese Art und Weise die Eigenkapitalrentabilität der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaften und damit im Ergebnis ebenfalls die der Investmentgesellschaft beeinflusst werden. Die geplante Hebelung kann durch die in diesem Kapitel dargestellten Risiken stärkere negative Auswirkungen auf die Auszahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust haben, als dies bei vollständiger Finanzierung mit Eigenkapital der Fall wäre.

Darüber hinaus besteht auf Ebene der Investmentgesellschaft das Risiko, dass ein etwaiger Einsatz von Fremdkapital – sei er geplant oder nicht geplant – unter anteiliger Berücksichtigung des mittelbar durch die Objektgesellschaften aufgenommenen Fremdkapitals die zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen gesetzlich zulässige Fremdkapitalgrenze gemäß §1 Abs. 3 der Anlagebedingungen überschreitet.

Dies könnte zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft führen.

DURCHLEITUNGSRISIKO

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt, sich entsprechend den Anlagebedingungen mittelbar über den Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften an Immobilien zu beteiligen. Bei einer mittelbaren Beteiligung besteht das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement oder Zahlungsunfähigkeit des jeweiligen Schuldners nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. weitergeleitet werden und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen.

RISIKEN AUS DER DESINVESTITION

Im Falle des Verkaufs von unmittelbar oder mittelbar über die Objektgesellschaften gehaltenen Vermögensgegenständen am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft besteht das Risiko, dass diese nicht oder nur zu einem geringeren als dem erwarteten Preis veräußert werden können. Ferner besteht das Risiko, dass Vermögensgegenstände nicht zu diesem Zeitpunkt oder überhaupt nicht verkauft werden können.
In diesem Fall würden sich die Liquidationsphase oder – mit einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss – die Laufzeit der Investmentgesellschaft und damit ggf. auch die Kapitalbindung für den Anleger verlängern.

RISIKO AUS DER NICHT BESTEHENDEN REGULIERUNG DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Die Objektgesellschaften sind plangemäß nicht Gegenstand der durch die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (nachfolgend „AIFM-Richtlinie“) eingeführten Regulierung oder vergleichbarer aufsichtsrechtlicher Regelungen. Insoweit besteht das Risiko, dass die Geschäftsführung der Objektgesellschaften Maßnahmen ergreift oder Handlungen vornimmt, die bei einem regulierten und einer Aufsicht unterstehenden Vermögen nicht möglich wären.

RISIKEN AUS BETEILIGUNGEN AN DEN OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Sofern die Investmentgesellschaft Beteiligungen an Objektgesellschaften von einem Dritten erwirbt, tritt die Invest-

mentgesellschaft in die Rechtsstellung des Veräußerers bei der betreffenden Objektgesellschaft ein. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft infolge des Erwerbs etwaige unvorhergesehene Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Objektgesellschaft oder einem Gläubiger der Objektgesellschaft übernimmt.

Auch besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft die Beteiligung an Objektgesellschaften nicht rechtswirksam erwirbt mit der Folge, dass sie nicht an der wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung an der Objektgesellschaft teilnimmt, sondern auf die Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Veräußerer auf Rückerstattung des Kaufpreises und Schadensersatz verwiesen ist.

RISIKO AUFGRUND AUSSCHEIDENS VON KOMPLEMENTÄRIN, GESCHÄFTSFÜHRENDER KOMMANDITISTIN ODER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Scheiden die Komplementärin oder die geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft aus, haben die Anleger keinen Einfluss auf die Neubestellung einer neuen Komplementärin oder einer neuen geschäftsführenden Kommanditistin oder Treuhandkommanditistin. Entsprechende Risiken gelten auf Ebene der Objektgesellschaften im Falle des Ausscheidens der Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin.

Sofern keine neue Komplementärin bestellt werden kann oder bestellt wird, kann dies zu einer Liquidation der Investmentgesellschaft und zu einer unbeschränkten Haftung aller übrigen Investmentgesellschafter führen, was wiederum bis zum Totalverlust der Einlage des Anlegers bzw. zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen kann. Entsprechende Risiken gelten für die Investmentgesellschaft in ihrer Eigenschaft als Kommanditistin auf Ebene der Objektgesellschaften im Falle des Ausscheidens der Komplementärin der Objektgesellschaften.

Sofern bei Ausscheiden der der geschäftsführende Kommanditistin auf Ebene der Investmentgesellschaft keine neue geschäftsführende Kommanditistin bestellt werden kann oder bestellt wird, verliert die Investmentgesellschaft möglicherweise ihren vermögensverwaltenden Status und wird in einen gewerblichen Fonds umqualifiziert. Zu den damit verbundenen steuerlichen Folgen vgl. den nachfolgenden Abschnitt „Steuerrisiken“. Entsprechende Risiken gelten auf Ebene der Objektgesellschaften im Falle des Ausscheidens der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaften. Eine solche Umqualifizierung in eine gewerbliche Personengesellschaft auf Ebene einer Objektgesellschaft hätte unmittelbar eine entsprechende Umqualifizierung auf Ebene der Investmentgesellschaft zur Folge.

Sofern bei Ausscheiden der Treuhandkommanditistin keine neue Treuhandkommanditistin bestellt wird oder werden kann, sind alle Treugeber verpflichtet, ihre bisher von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteile an der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten zu übernehmen. Dadurch würden Kosten für die Investmentgesellschaft entstehen, die die Rückflüsse für die Anleger mindern, sowie ggf. Kosten anfallen, die durch die Anleger zu tragen sind (z. B. Kosten im Zusammenhang mit der Handelsregistereintragung).

RISIKO AUFGRUND AUSSCHLUSSES DER INVESTMENTGESELLSCHAFT AUS DEN OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Sofern die Investmentgesellschaft aus den Objektgesellschaften ausgeschlossen oder die Beteiligung der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften veräußert werden sollte, besteht das Risiko, dass sowohl die Abfindung als auch der Veräußerungserlös unterhalb des Betrages liegen kann, den die Investmentgesellschaft in die betroffene Objektgesellschaft investiert hat. Insofern besteht für den Anleger das Risiko, dass er verringerte Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft erhält bzw. einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag) erleidet.

Besondere Risiken aus Immobilieninvestitionen

ALLGEMEINE KONJUNKTURRISIKEN

Es besteht das Risiko, dass ein Konjunkturabschwung zu einer reduzierten Mieternachfrage und damit zu geringeren Mieten führt. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass ein möglicher Verkauf von unmittelbar oder mittelbar über die Objektgesellschaften erworbenen Immobilien nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgen kann. Dies kann dazu führen, dass das in den unmittelbar oder mittelbar erworbenen Vermögensgegenständen vorhandene Vermögen nicht oder nur zu einem geringeren als dem tatsächlichen Wert realisiert werden kann.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund einer generellen Konjunkturschwäche zu Zahlungsausfällen bei Mietern oder etwaigen Anschlussmietern kommt.

Die Realisierung einzelner oder mehrerer der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis zum Totalverlust führen.

RISIKEN BEIM ERWERB VON IMMOBILIEN/ NOCH ZU ERRICHTENDER IMMOBILIEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften Immobilien nicht oder nicht wirksam erwerben können, ein Verkäufer von einem Kaufvertrag zurücktritt oder die Immobilie nicht vertragsgemäß übereignet werden kann. In diesem Fall erhält die Objektgesellschaft weder das Eigentum an der Immobilie noch die aus den Mietverträgen resultierenden Mieten, ggf. obwohl sie bereits Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie getätigt hat.

Im Falle des mittelbar über Objektgesellschaften erfolgenden Erwerbs von noch zu errichtenden Immobilien besteht das Risiko, dass (i) diese nicht nach Zeitplan fertiggestellt werden können, weil es beispielsweise zu Lieferengpässen und/oder -verzögerungen kommt, (ii) es Fehleinschätzungen bei der Planung gibt, (iii) die Immobilien (deswegen oder aus anderen Gründen) ganz oder zum Teil nicht fertiggestellt werden und/oder (iv) die Immobilien nur anders als geplant errichtet werden. Die vorstehenden Faktoren können zusätzliche Kosten verursachen. Im Falle einer Verzögerung des Einzugs kann ferner Mietern ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag zustehen und dies kann entweder zu einem späteren oder zu keinem Mietbeginn führen. Dies kann wiederum dazu führen, dass Mietzahlungen verspätet oder gar nicht erfolgen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass zusätzliche Kosten während oder nach Fertigstellung der Errichtung

der Immobilien entstehen, weil beispielsweise die Behörde einen Nachtrag zur Baugenehmigung erlässt, der umgesetzt werden muss.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Kaufpreis für eine Immobilie höher ausfällt als geplant, weil die tatsächliche Quadratmeteranzahl oder die erzielte Miete höher ist als geplant und – je nach Ausgestaltung des Kaufvertrages der Immobilien – eine Kaufpreisanpassung zu erfolgen hat. Dies kann sich – aufgrund der insofern höheren Kosten – negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

STANDORTRISIKO

Die erzielbaren Miet- und Veräußerungserlöse der Immobilien hängen auch von deren Standortqualität ab. Diese Standortbedingungen können sich nachteilig ändern, falls beispielsweise eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nachträglich entfällt oder sich die Anbindung an den Individualverkehr wesentlich verschlechtert. Die Realisierung des Standortrisikos kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis zum Totalverlust führen.

RISIKEN HINSICHTLICH DER BAUQUALITÄT, INSTANDHALTUNGS- UND ERNEUERUNGSAUFWENDUNGEN

Die Bauqualität hat große Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung der Immobilien. Es besteht trotz einer technischen Prüfung der Bauqualität vor dem mittelbaren Erwerb von Immobilien das Risiko, dass Baumängel an den Immobilien vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Es ist denkbar, dass in zukünftig abzuschließenden Grundstückskaufverträgen die Haftung der Verkäufer in weitem Umfang ausgeschlossen wird. Soweit Garantien abgegeben werden, besteht das Risiko, dass die Verkäufer ihren diesbezüglichen Garantieverpflichtungen teilweise, überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen. Ebenfalls können Renovierungskosten entstehen, die von der Investmentgesellschaft zu tragen sind.

Es besteht ferner das Risiko, dass das Gesellschaftsvermögen der Verkäufer zur Erfüllung etwaiger Ansprüche aus den Grundstückskaufverträgen nicht ausreicht bzw. zum Zeitpunkt der Geltendmachung gar nicht mehr vorhanden ist.

Etwaige zu beseitigende oder nicht behebbare Baumängel sowie Renovierungsbedarf können die Ertragskraft wie auch den Wiederverkaufswert der Immobilien erheblich beeinträchtigen, was sich ebenfalls negativ auf das Ergebnis der betroffenen Objektgesellschaft und damit ebenfalls auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft und das des Anlegers auswirken kann.

MIETERRISIKO/MANGELNDE RISIKOSTREUUNG

Es besteht das Risiko, dass Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation nicht in der Lage sind, stets sämtliche fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen aus den Mietverträgen – wie beispielsweise die Verpflichtung zur Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Mietflächen auf eigene Kosten, zeit- und betragsgerecht zu leisten. Aus der Bonität von Mieterinnen in der Vergangenheit kann nicht auf deren künftige Bonität geschlossen werden. Das Mietausfallrisiko kann sich insbesondere auch dadurch erhöhen, dass Anschlussmieter von Mietern eine schlechtere Bonität haben. Somit tragen die Investmentgesellschaft unmittelbar und die Objektgesellschaften und damit mittelbar über die Investmentgesellschaft auch die Anleger das Zahlungsunfähigkeits- und Bonitätsrisiko der Mieter.

Nach den gesetzlichen Vorschriften ist für die Haftung des Vermieters teilweise kein Verschulden notwendig. Dies wird durch die Mietverträge möglicherweise auch nicht immer abbedungen. Es kann daher sein, dass die Investmentgesellschaft unmittelbar und die Objektgesellschaften und damit in den Auswirkungen mittelbar auch die Investmentgesellschaft für Schäden haften bzw. Mietausfälle zu tragen haben, die sie nicht verschuldet haben. Ferner besteht die Möglichkeit, dass ein Gericht mietvertragliche Klauseln oder bestehende Optionen ganz oder teilweise für nichtig erachtet oder zum Nachteil der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften und damit mittelbar zum Nachteil der Investmentgesellschaft auslegt, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Im Falle einer geringen Anzahl von unterschiedlichen Mietern würde sich das Mietausfallrisiko zudem im Falle seines Eintritts in erheblich stärkerem Maße negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken, als dies bei einer breiteren Streuung der Investition auf mehrere Mietobjekte bzw. mehrere Mieter der Fall wäre. Ein teilweiser oder vollständiger Ausfall der Mieter kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zum Totalverlust führen.

RISIKEN AUS VERWALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Der Erwerb von Immobilien unmittelbar oder mittelbar durch die Objektgesellschaften geht mit Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtungen einher, die Kosten verursachen. Derzeit kann noch nicht vorhergesagt werden, ob und in welchem Umfang die Betriebs- und Instandhaltungskosten in Mietverträgen auf die jeweiligen Mieter umgelegt werden können. Sollte ein Mieter nicht in der Lage sein, seine mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen zu erfüllen, so wären zunächst die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften verpflichtet, die Maßnahmen in eigenem Namen und auf ihre Kosten ausführen zu lassen. Es besteht das Risiko, dass die verauslagten Leistungen nicht weiterbelastet werden können, weil der Mieter hierzu nicht in der Lage ist.

Die Kosten – sollten sich die vorgenannten Pflichten nicht auf die Mieter übertragen lassen – können höher sein als vorher kalkuliert, weil die Kosten nicht durch etwaige Instandhaltungs- oder Wartungsverträge gedeckt werden. Dies kann vorkommen, weil die Kosten nicht abzusehen waren, die Abdeckung des Risikos durch einen Instandhaltungs- und Wartungsvertrag wirtschaftlich betrachtet nicht sinnvoll erschien oder die Kosten durch höhere Gewalt oder andere externe Zuflüsse entstanden sind.

Ferner besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung bzw. des An- und Verkaufes der Immobilien zu Rechtsstreitigkeiten kommt. Rechtsstreitigkeiten können die Investmentgesellschaft bzw. Objektgesellschaften mit Anwalts- und Gerichtskosten belasten, was bis zum Totalverlust des von dem Anleger eingesetzten Kapitals führen kann.

RISIKEN AUS MIETENTWICKLUNG/PACHTENTWICKLUNG UND ANSCHLUSSVERMIETUNG

Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Mietentwicklung nicht der prognostizierten Mietentwicklung entspricht. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Mietsteigerungen erst zu einem späteren Zeitpunkt oder in geringerem Umfang erfolgen oder vollkommen ausbleiben. Auch eine negative Entwicklung der Mieten kann nicht ausgeschlossen werden, wenn ggf. Indexklauseln vereinbart werden. Im Rahmen von Indexklauseln steigt oder fällt die Miete in bestimmten Zeiträumen z. B. prozentual, beispielsweise in dem Ausmaß, wie sich der „Verbraucherindex für Deutschland (VPI)“ in diesem Zeitraum prozentual verändert. Dies bedeutet, dass z. B. im Falle einer Verringerung des Indexwertes (Deflation) eine entsprechende Verringerung des Mietzinses folgt.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Mietverträge vorzeitig enden, z. B. aufgrund einer außerordentlichen Kündigung von Mietern oder aufgrund von eingeräumten Sonderkündigungsrechten. Im Falle einer – z. B. aufgrund der vorstehenden Umstände notwendig werdenden – Anschlussvermietung besteht das Risiko, dass eine andere Berechnungsmethode für die Ermittlung von Mietflächen zugrunde gelegt wird. Zudem besteht das Risiko, dass insbesondere bei einer etwaigen Anschlussvermietung bestimmte Flächen (z. B. Gemeinschaftsflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen) bei der Mietberechnung nicht einbezogen werden können.

Zudem besteht bei einer notwendigen Anschlussvermietung das Risiko, dass die Immobilie über einen längeren Zeitraum teilweise oder vollständig leer steht, was zu längerfristigen Mietausfällen und zu verringerten Auszahlungen an die Investmentgesellschaft und damit an die Anleger bis hin zum Totalverlust führen kann. Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre bestehende Marktmacht ausnutzen, um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Mietverhältnisse zulasten der Investmentgesellschaft oder den Objektgesellschaften zu verändern.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zur Vermeidung oder zur Beendigung eines Leerstands Mietverträge nur zu schlechteren Mietmodalitäten abgeschlossen werden können als zunächst angenommen. Zudem kann nicht vorhergesagt werden, ob bei ggf. notwendig werdenden Anschlussvermietungen eventuell bis dato bestehende vermieterfreundliche Regelungen in Mietverträgen, wie die Übernahme von Betriebs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, wieder vereinbart werden können. Soweit eine solche Kostenübernahme nicht wieder erfolgt, können insbesondere anfallende Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen die Liquiditätslage und damit das Ergebnis erheblich beeinträchtigen. Auch besteht das Risiko, dass bei einer etwa notwendig werdenden Anschlussvermietung von Immobilien diese erst nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau- und/ oder Modernisierungsmaßnahmen oder sonstigen Anpassungen an die Wettbewerbssituation möglich ist, was zu erheblichen Aufwendungen führen kann. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren die von Mietern zusätzlich zu zahlenden Nebenkosten deutlich gestiegen, sodass das Mietsteigerungspotenzial insoweit begrenzt sein könnte.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken kann dazu führen, dass die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen hinter den bei Immobilienerwerb prognostizierten Mieteinnahmen zurückbleiben, was im Ergebnis für die Investmentgesellschaft zu einem teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht führen kann. Es besteht auch das Risiko, dass die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen nicht mehr für die Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten ausreichen. In diesem Fall müssten die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften bestehende Verbindlichkeiten teilweise oder vollständig aus ihrer Liquiditätsreserve und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

INFLATIONSRISIKO

Eine höhere Inflation als in Planungen der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften kalkuliert, kann zu höheren Kosten führen. Höhere Kosten müssten die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften teilweise oder vollständig aus ihrer jeweiligen Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren. Dies kann sich, ebenso wie niedrigere Ausschüttungen, jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

WERTENTWICKLUNGSRISIKO

Die Wertentwicklung von Immobilien ist nur schwer vorherzusagen. Die zukünftige Entwicklung des Wertes der Immobilien wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, z. B. die Höhe der tatsächlichen Mieteinnahmen, die Alterung der Immobilie, den Standort und die Standortentwicklung, alternative Nutzungsmöglichkeiten, die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung, die Leistungsfähigkeit der Objektverwaltung, die Baupreisentwicklung sowie die mögliche Änderung von Steuergesetzen (z. B. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen). Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung von Immobilien erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen fondsüblichen Nebenkosten, die nicht zur Wertbildung der Immobilien beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt einer Objektveräußerung hat einen großen Einfluss auf die Höhe des Verkaufserlöses.

Es besteht allgemein das Risiko, dass ein prognostizierter Kaufpreisfaktor bzw. Verkaufspreis nicht erzielt werden kann. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die noch unmittelbar oder mittelbar über die Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden können. Eine geringere Wertentwicklung der unmittelbar oder mittelbar über die Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien als zum Zeitpunkt ihres Erwerbs angenommen würde zu einem geringeren Verkaufserlös führen, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

RISIKEN AUS UMWELTSCHÄDEN/NATURKATASTROPHEN/TERRORISMUS

Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die zu erwerbenden Immobilien mit einer Altlast belastet sind. Unter Altlast versteht man eine kontaminierte (Grundstücks-) Fläche, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Bestehende Kontaminationen müssen

sachgerecht entfernt und beseitigt werden. Verpflichtet hierzu ist – nach dem Verursacherprinzip – derjenige, der die Verunreinigung herbeigeführt hat. Der Verursacher haftet für die Beseitigung und kann hierfür in Anspruch genommen werden, d.h. er ist sanierungsverpflichtet. In gleicher Weise sanierungsverpflichtet ist der Eigentümer der Liegenschaft. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer von den Bodenkontaminationen etwas wusste oder hätte wissen können. Nach den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt dies einheitlich für das gesamte Bundesgebiet. Das BBodSchG sieht weiter eine Kostenteilung zwischen verschiedenen Sanierungsverpflichteten (beispielsweise Verursacher und Eigentümer) vor. Die Kostenquote hängt hierbei von den Verursachungsbeiträgen ab. Eine Kostenüberwälzung auf den Verursacher setzt allerdings jeweils dessen Ermittlung und Zahlungsfähigkeit voraus.

Es ist insofern nicht auszuschließen, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften auf eigene Kosten zur Beseitigung von Umweltschäden in Anspruch genommen werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund einer eingeschränkten Nutzbarkeit von Immobilien während der Dauer etwaiger Beseitigungsmaßnahmen zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall von Mieteinnahmen kommen kann. Die Kosten für die Sanierung können zu einer Verringerung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft und der Ausschüttungen der Objektgesellschaften an die Investmentgesellschaft oder im schlimmsten Fall zu deren Zahlungsunfähigkeit und in der Folge zur Zahlungsunfähigkeit der Investmentgesellschaft führen.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich das Risiko, dass Immobilien durch Naturkatastrophen oder Terroranschläge beschädigt oder zerstört werden. Im Falle einer vollständigen Zerstörung müssten die die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften möglicherweise rückabgewickelt werden. Auch wenn die Immobilien grundsätzlich gegen Schäden oder Zerstörung in Form von Naturkatastrophen jedoch nicht gegen Terrorismus versichert sind, besteht das Risiko, dass der Versicherungsschutz nicht umfänglich ist oder die Versicherung ganz oder teilweise nicht zahlt. In diesem Fall müssten die für die Beseitigung von Schäden anfallenden Kosten von der Investmentgesellschaft oder den Objektgesellschaften getragen oder durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die Investmentgesellschaft und damit negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

(1) PORTFOLIORISIKO / RISIKOSTREUUNG

Abhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals wird die Investmentgesellschaft unter Wahrung der durch die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft vorgegebenen Anlagegrenzen unmittelbar und mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften in Immobilien investieren. Dabei beabsichtigt die Investmentgesellschaft risikogestreut (vgl. unten) zu investieren. Da es sich bei der Investmentgesellschaft jedoch um einen „Blind Pool“ handelt und zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin noch nicht feststeht, welche konkreten Vermögensgegenstände die Investmentgesellschaft erwerben wird, besteht das Risiko, dass die beabsichtigte Streuung durch eine bestimmte Anzahl von Beteiligungen – z. B. mangels geeigneter Investitionsobjekte – nicht erreicht wird.

Der im KAGB verankerte Grundsatz der Risikostreuung erfordert, dass die Investmentgesellschaft entweder in mindestens drei Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 KAGB investiert oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist (§ 262 Abs. 1 KAGB). Gemäß § 262 Abs. 1 Satz 3 KAGB muss die Investmentgesellschaft spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogestreut investiert sein. Vor Ablauf dieser 18 Monate darf die Risikostreuung fehlen. Wird die Risikostreuung nicht binnen 18 Monaten erreicht, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Investmentgesellschaft. Während des Zeitraums, in dem die Investmentgesellschaft (noch) nicht risikogestreut investiert ist, hat eine geringere Risikostreuung zur Folge, dass die Entwicklung der Investmentgesellschaft maßgeblich von den wirtschaftlichen Ergebnissen der Immobilien und/ oder der Beteiligungen an den Objektgesellschaften abhängig ist. Insbesondere das Mietausfallrisiko würde sich im Falle seines Eintritts in erheblich stärkerem Maße negativ auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken, als dies bei einer breiten Streuung der Vermögensgegenstände und/oder Mieterstruktur der Fall wäre.

(2) INTERESSENKONFLIKTE

Die KVG verwaltet als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Investmentgesellschaft weitere Investmentvermögen, deren Zweck die Investition Immobilien ist. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die KVG als Folge eines Interessenkonflikts und bestehender interner Richtlinien davon Abstand nehmen muss, für die Gesellschaft bei einem bestimmten Investment tätig zu werden oder erlangte vertrauliche Informationen für Zwecke eines Investments zu nutzen.

(3) STEUERRISIKEN

Es besteht das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltenden Steuergesetze sowie die Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte bis zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen ändern oder die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte eine andere Auffassung vertreten. Dies betrifft beispielsweise die diskutierte Einführung einer Finanztransaktionssteuer sowie die diskutierten Änderungen bei der Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Übertragung sowie Veräußerung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.

Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung durch die Finanzverwaltung oder Gerichte kann zu einer nachteiligen Besteuerung beim Anleger führen. Es besteht zudem das Risiko, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung in einzelnen oder mehreren, auch von in diesem Prospekt nicht angesprochenen Punkten von der Rechtsauffassung der KVG abweicht. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene oder neue Steuern (wieder-) eingeführt werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächliche Besteuerung des Anlegers von der im Kapitel „Bedeutsame Steuervorschriften“ dargestellten Besteuerung zulasten des Anlegers abweicht.

Den steuerlichen Hinweisen zur Beteiligung an der Investmentgesellschaft liegen bestimmte Annahmen zugrunde; sie beziehen sich auf in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die die Beteiligung in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren und im Privatvermögen halten. Die persönlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers können von den getroffenen Annahmen abweichen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger beabsichtigt, die Anteile im Betriebsvermögen zu halten oder sie mit Fremdkapital zu finanzieren. Es können sich für den Anleger abweichende steuerliche Besonderheiten ergeben, die nachfolgend nicht dargestellt werden und einer gesonderten Überprüfung bedürfen. Die Ausführungen in diesem Prospekt bieten einen Überblick über die steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung der Anleger und etwaigen individuellen Besonderheiten an der Investmentgesellschaft, können jedoch aufgrund der Komplexität der Besteuerung eine Beratung der Anleger durch den individuellen steuerlichen Berater nicht ersetzen. Dem Anleger wird empfohlen, sich hinsichtlich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und der sich daraus ergebenden individuellen steuerlichen Folgen von einem steuerlichen Berater individuell beraten zu lassen.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Investmentgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption, d.h. die tatsächliche Besteuerung, bleibt regelmäßig bis zur Durchführung einer Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft der jeweiligen Steuerfestsetzungen auf Ebene der Objektgesellschaften, der Investmentgesellschaft sowie des Anlegers zu Steuernachzahlungen und Zinsen i.H.v. derzeit 6% p.a., anderen Zuschlägen und Kosten führen. Ferner kann die Verfolgung der eigenen Rechtsposition zu erheblichem finanziellen Aufwand auf Ebene der Objektgesellschaften, der Investmentgesellschaft oder des Anlegers führen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen an den Anleger und würde dazu führen, dass der Anleger weiteres eigenes Vermögen für Zinsen oder die Verfolgung der eigenen Rechtsposition einsetzen müsste.

Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung bei der Veräußerung der Immobilien bzw. der Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, was zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft führen würde. Bei einer Umqualifizierung der Objektgesellschaften bzw. Investmentgesellschaft in einen gewerblichen Fonds würden etwaig erzielte Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien auch nach Ablauf der sog. Spekulationsfrist von aktuell zehn Jahren der Besteuerung unterliegen. Ein Veräußerungsgewinn entsteht grundsätzlich – unabhängig vom Anschaffungspreis –, wenn der Veräußerungspreis höher ist als der infolge von Abschreibungen geminderte steuerliche Buchwert bzw. entsprechend geminderte steuerliche Anschaffungskosten. Im Falle eines gewerblichen Grundstückshandels wären Abschreibungen, auch für die Vergangenheit, steuerlich nicht zu berücksichtigen. Darüber hinaus würden die aus der Vermietung sowie aus der verzinslichen Anlage von Liquidität oder etwaiger anderer zinstragender Forderungen bei den Objektgesellschaften erzielten Einkünfte zu gewerblichen Einkünften umqualifiziert werden, was eine Gewerbesteuerpflicht auf Ebene der Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft auslösen würde. Sonst nach Auffassung der KVG der Abgeltungsteuer unterliegende Einkünfte aus Kapitalvermögen wären auf der Ebene des Anlegers mit dem regulären persönlichen Einkommensteuersatz zu besteuern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Zinseinkünfte unabhängig von einer Umqualifizierung in gewerbliche Einkünfte dem regulären Steuersatz unterwirft. Diese Auffassung wurde zuletzt in der unterfinanzgerichtlichen Rechtsprechung vertreten, sofern die zugrundeliegenden Mittel ihre Veranlassung in der Vermietung haben. Sofern der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußert bzw. teilentgeltlich überträgt, besteht das Risiko, dass er durch diese Veräußerung auf persönlicher Ebene einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Dies gilt entsprechend, wenn die Investmentgesellschaft Beteiligungen an Objektgesellschaften veräußert oder die Objektgesellschaften Immobilien veräußern. Dies gilt entsprechend auch für die Veräußerung von Immobilien unmittelbar durch die Investmentgesellschaft. Dies würde zu gewerblichen Einkünften auf Ebene des Anlegers führen, sodass ein etwaig erzielter Veräußerungsgewinn in jedem Fall, auch nach Ablauf der sog. Spekulationsfrist von aktuell zehn Jahren, einer Besteuerung beim Anleger unterliegen würde. Auch weitere im übrigen Privatvermögen getätigte Immobilienveräußerungen könnten dadurch gewerblich werden – mit den dargestellten Folgen.

Sollte die Finanzverwaltung die Fondsnebenkosten (z.B. Gebühren und Vergütungen) in weiterem Umfang als von der KVG angenommen nicht als sofort abzugsfähige Werbungskosten, sondern als Anschaffungskosten bzw. Anschaffungsnebenkosten der Anlagegegenstände der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften behandeln, kann dies, ggf. nachträglich, zu einer höheren Steuerbelastung führen.

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften werden nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft nicht gewerblich geprägt und ausschließlich vermögensverwaltend tätige Personengesellschaften sein. Sollte sich die Tätigkeit der Gesellschaften, ihre gesellschaftsrechtliche Zusammensetzung bzw. die Aufgabenverteilung der Gesellschafter ändern oder abweichend von der Finanzverwaltung beurteilt werden, so besteht das Risiko, dass die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren sind. Insoweit ergeben sich grundsätzlich dieselben steuerlichen Folgen, wie dies für den Fall eines gewerblichen Grundstückshandels beschrieben wurde. Abschreibungen wären in diesem Fall jedoch auch steuerlich zu berücksichtigen. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Rechtsstellung der Anleger für unzureichend im Hinblick auf eine Zurechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betrachtet und die Einkünfte der Anleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen qualifiziert. Dies kann insbesondere zu einer Versagung des Abzugs von Werbungskosten und damit zu einer höheren steuerlichen Belastung des Anlegers und einer Reduktion des vom Anleger erzielten Ergebnisses führen.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Aufteilung des jeweiligen Kaufpreises auf Grund und Boden einerseits und auf die aufstehenden Gebäude und anderen Wirtschaftsgüter andererseits nicht anerkennt. Sofern die Finanzverwaltung einen höheren Anteil des entsprechenden Kaufpreises für Grund und Boden bzw. einen geringeren Anteil des Kaufpreises für andere Wirtschaftsgüter ansetzt, würde sich dies negativ auf die Höhe der anzusetzenden Abschreibungen auswirken. Entsprechendes gilt, wenn die Finanzverwaltung für die Bemessung von Abschreibungen andere Nutzungsdauern für die betreffenden Wirtschaftsgüter zugrunde legt. Auch eine abweichende Aufteilung von

Werbungskosten zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünften aus Kapitalvermögen durch die Finanzverwaltung kann nicht ausgeschlossen werden. Dies kann Einfluss auf die Höhe der für den Anleger steuerlich abzugsfähigen Werbungskosten und damit sein steuerliches Ergebnis haben.

Sollte es zu einer vorzeitigen Veräußerung der Immobilien (z. B. durch eine Objektgesellschaft aufgrund einer Entscheidung ihrer Gesellschafter) oder von Beteiligungen an Objektgesellschaften kommen und die derzeitige zehnjährige Spekulationsfrist nicht gewahrt werden, die gesetzliche Spekulationsfrist geändert oder eine Veräußerung künftig aufgrund einer Gesetzesänderung unabhängig vom Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung steuerpflichtig werden, so würde ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung unterliegen. Dies könnte zu einer höheren Steuerbelastung des Anlegers führen. Entsprechendes gilt, wenn der Anleger seine Beteiligung entgeltlich veräußert oder unentgeltlich überträgt.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der KVG die Überschusserzielungsabsicht auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften nicht anerkennt. Dies hätte den Ausschluss des Werbungskostenabzuges bzw. der Berücksichtigung etwaiger Verluste zur Folge. Für Anleger, die entgegen der ausdrücklichen Empfehlung der KVG ihre Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanzieren, erhöht sich das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers nicht anerkennt. Dies hätte für den betreffenden Anleger zur Folge, dass er seine im Zusammenhang mit der Aufnahme der Fremdfinanzierung entstandenen Kosten, z. B. Zinsen und Bearbeitungsgebühren, nicht als Werbungskosten geltend machen kann.

Entsteht bei einem Kommanditisten ein negatives Kapitalkonto, besteht für den Anleger gemäß §§ 15a i.V.m. 21 Abs. 1 Satz 2 EStG das Risiko, dass ihm zugerechnete Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen und auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden dürfen. Entsprechendes gilt, sofern die Finanzverwaltung, entgegen der Auffassung der KVG, davon ausgeht, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften und die ihnen jeweils zugrundeliegende Struktur ein Steuerstundungsmodell im Sinne von § 15b EStG i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG darstellt.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Anleger nicht als Mitunternehmer der vermögensverwaltenden Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften betrachtet und diese nach Auffassung der Finanzverwaltung mithin steuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sondern beispielsweise ausschließlich Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung auch eine Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit einer Beendigung, Begründung oder Übertragung eines Treuhandverhältnisses als steuerlich relevante Übertragung ansieht und steuerliche Folgen daran knüpft.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass das in einem Wirtschaftsjahr der Investmentgesellschaft anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis aus seiner Beteiligung zu einer persönlichen Steuerbelastung führt, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Beteiligung erfolgen. Der Anleger hätte in diesem Fall die zusätzliche Steuerbelastung aus der Zurechnung des Ergebnisanteils aus seinem sonstigen privaten Vermögen zu zahlen oder z. B. durch die Aufnahme von Darlehen zu finanzieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einnahmen oder Ausgaben einem anderen Wirtschaftsjahr zuordnet und sich dadurch der Zeitpunkt der Entstehung der steuerpflichtigen Einkünfte abweichend von der Auffassung der KVG verschiebt. Dies kann für den Anleger zu einer zusätzlichen Steuer- sowie Zinsbelastung führen. Überträgt ein Anleger seine Beteiligung, sind ihm ggf. für steuerliche Zwecke Einkünfte des laufenden Wirtschafts- bzw. Kalenderjahres zuzurechnen, obwohl ihm diese rein tatsächlich nicht mehr zufließen. Dies kann ebenfalls zu einer zusätzlichen Steuerbelastung des Anlegers führen, die er aus seinem sonstigen privaten Vermögen bzw. durch die Aufnahme von Darlehen finanzieren muss.

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften erbringen grundsätzlich umsatzsteuerfreie Vermietungsleistungen, für die sie, soweit möglich, gegenüber Mietern zur Umsatzsteuerpflicht optieren werden. Sollte die Finanzverwaltung bei diesen Mietern nicht anerkennen, dass diese im erforderlichen Umfang umsatzsteuerpflichtige Umsätze ausführen, und daher eine Option nicht oder nicht vollumfänglich zulässig sein, könnte es insoweit zur vollständigen oder teilweisen Versagung des Vorsteuerabzuges oder zu Vorsteuerberichtigungen kommen. Eine Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung scheidet aus, wenn der Mieter entweder kein umsatzsteuerlicher Unternehmer ist oder keine zum Vorsteuerabzug berechtigenden Leistungen erbringt. Dies ist z. B. regelmäßig bei der Vermietung von Wohnungen der Fall. Erhöht sich der Umsatzsteuersatz, könnte sich ein höherer Aufwand bei der Investmentgesellschaft ergeben, da die Investmentgesellschaft hinsichtlich einer umsatzsteuerfreien Vermietung nicht zum Abzug von Vorsteuern berechtigt ist. Entsprechendes gilt für Objektgesellschaften, die nicht oder nicht vollumfänglich zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Damit zusammenhängende unvorhergesehene Kosten müssten die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften aus ihrer jeweiligen Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann. Entsprechendes gilt, wenn sich bei den Objektgesellschaften die Nutzungsverhältnisse ändern und (mehr) Flächen umsatzsteuerfrei vermietet werden. In diesem Fall können unter Umständen für einen geringeren Teil der bezogenen Leistungen Umsatzsteuern als Vorsteuern abgezogen werden. Weiterhin hätten die Objektgesellschaften eventuell von der jeweiligen Grundstücksverkäuferin als Vorsteuer abgezogene Umsatzsteuer im Falle einer Geschäftsveräußerung im Ganzen anteilig an die Finanzverwaltung zu erstatten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der KVG die Änderung der Gesellschafterzusammensetzung im Rahmen der beabsichtigten Kapitalerhöhungen oder bei einem Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft auf Ebene der Objektgesellschaften als grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang qualifiziert. Grunderwerbsteuer könnte insbesondere auch bei einem Ausschei-

den von planmäßig langfristig in den Objektgesellschaften verbleibenden Gesellschaftern, die bereits vor einem Erwerb des Grundvermögens durch eine Objektgesellschaft an dieser beteiligt waren (sog. Altgesellschafter), z. B. bei der Zahlungsunfähigkeit eines solchen Gesellschafters innerhalb eines gesetzlich bestimmten Zeitraums, entstehen. In diesem Fall könnte (ggf. zusätzlich) Grunderwerbsteuer anfallen. Des Weiteren kann Grunderwerbsteuer insbesondere aufgrund von Gesetzesänderungen und damit unter anderen Voraussetzungen anfallen. Sollten die liquiden Mittel der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften für die Zahlung der Grunderwerbsteuer nicht ausreichen, müsste zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden, was zu zusätzlichen Kosten führt. Dies kann sich jeweils in erheblichem Maße negativ auf die Liquiditätslage auswirken und für den Anleger zu einer Reduzierung der Auszahlungen an ihn führen. Eine geänderte grunderwerbsteuerliche Gesetzeslage kann sich auch im Rahmen einer späteren Veräußerung negativ auf einen erzielbaren Veräußerungspreis auswirken. Soweit eine Weiterbelastung von Grundsteuer an Mieter aufgrund von Leerständen, abweichenden mietvertraglichen Regelungen, Ausfällen der Mieter oder künftiger anderer rechtlicher Beurteilung der mietvertraglichen Regelungen nicht möglich sein sollte, würde die Liquidität der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften entsprechend belastet werden und dies würde zumindest mittelbar zu einer Reduzierung der Auszahlungen an die Anleger führen.

Bei einer unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Übertragung oder einer Übertragung einer treuhänderischen Beteiligung im Erbfall kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall die zuständige Finanzbehörde für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, nicht auf den Gegenstand abstellt, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht, sondern den Herausgabeanspruch selbst bewertet. Folglich kann es bei einer mittelbaren Beteiligung des Anlegers über die Treuhandkommanditistin zu einer anderen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlage kommen, als dies bei einem Direktkommanditisten der Fall ist. Weiterhin können die von der Finanzverwaltung zugrunde gelegten Bewertungsregeln von den nach Auffassung der KVG zugrunde zu legenden Regeln abweichen.

Ein erbschaft- und schenkungsteuerliches Risiko besteht darin, dass es im Falle des Ausscheidens eines Anlegers aus der Investmentgesellschaft aufgrund des damit verbundenen Übergangs der Beteiligung am Vermögen der Investmentgesellschaft auf die verbleibenden Anleger der Investmentgesellschaft in dem Umfang zu einem erbschaft- und schenkungsteuerlichen Erwerb kommen kann, wie die dem ausscheidenden Gesellschafter gewährte Abfindung den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wert seines Anteils an der Investmentgesellschaft unterschreitet. Die hieraus resultierende Steuerbelastung kann die Rendite sowohl für den ausscheidenden als auch für die verbleibenden Anleger negativ beeinflussen.

Obwohl derzeit die Vermögensteuer nicht erhoben wird, kann eine Erhebung einer solchen Vermögensteuer in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Die Einführung einer solchen Steuer würde sich auf das vom Anleger erzielbare Ergebnis negativ auswirken und in Jahren, in denen keine Ausschüttung erfolgt, zu einer Liquiditätsbelastung führen.

Zudem sollte der Anleger bei Zeichnung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft beachten, dass ggf. infolge der jährlichen Einreichung der persönlichen Steuererklärungen weitere Kosten für Berater entstehen können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung eine andere Auffassung vertritt oder sich das Gesetz im Laufe der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft ändert und sich daraus negative Auswirkungen für die Besteuerung auf Ebene der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften bzw. des Anlegers ergeben. Die Realisierung einzelner oder mehrerer Steuerrisiken kann zu geringeren Rückflüssen beim Anleger bis hin zu einem Totalverlust führen. Auch eine Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers kann nicht ausgeschlossen werden.

(4) RISIKEN AUS LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften können vorhandene Liquidität ganz oder teilweise für Zwecke des Liquiditätsmanagements kurzfristig als Bankguthaben anlegen. Auch besteht bei der Anlage in nicht festverzinslichen Liquiditätsanlagen das Risiko, dass überhaupt keine Rückflüsse oder sogar Verluste erzielt werden. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei denen Liquiditätsanlagen getätigt werden, zahlungsunfähig werden und damit die gesamten bei der entsprechenden Bank oder dem entsprechenden Finanzdienstleistungsunternehmen investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Geringere Rückflüsse aus den Liquiditätsanlagen oder deren vollständiger Verlust würden sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken.

Weiterhin liegt zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin ein Niedrigzinsumfeld vor, das sogar zu der negativen Verzinsung von bestimmten Liquiditätsanlagen führen kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft aus der Anlage liquider Mittel Zinsverluste erleidet, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Kapitalanlage auswirken kann.

(5) UNMÖGLICHKEIT DER VORHERSAGE ZUKÜNFTIGER RESULTATE / PROGNOSERISIKEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erwartete Entwicklungen und getroffene Annahmen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung der Investmentgesellschaft fehlerhaft oder nicht vollständig sind bzw. dass die Erwartungen und Annahmen in Zukunft nicht oder nicht in der angenommenen Art oder im angenommenen Umfang tatsächlich eintreffen werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um einen „Blind Pool“ handelt und die Vermögensgegenstände, in die investiert wird, bisher unbekannt sind.

Es besteht das Risiko, dass die entnahmefähige Liquidität der Investmentgesellschaft nicht ausreicht, um die beabsichtigten Ausschüttungen an die Anleger vorzunehmen. Dies gilt insbesondere, sofern die Objektgesellschaften – aus welchen Gründen auch immer – keine Zahlungen an die Investmentgesellschaft leisten können. Während der anfänglich stattfindenden Investitionsphase wird die Ertragslage der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften insbesondere durch die einmaligen anfänglichen Kosten und die laufenden Kosten belastet.

Sofern die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften hinter der beabsichtigten Entwicklung zurückbleibt, kann dies zu geringeren als den beabsichtigten Ausschüttungen führen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften zur Erfüllung von Verbindlichkeiten ihre Liquiditätsreserve teilweise oder vollständig auflösen müssen oder die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften zusätzliche Fremdmittel aufnehmen müssen, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

(6) RECHTLICHE RISIKEN

VERTRAGSPARTNER- UND VERTRAGSABSCHLUSSRISIKO

Es besteht das Risiko, dass sich nicht sämtliche Vertragspartner der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften immer vertragsgemäß verhalten und berechtigte Ansprüche der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften jederzeit vollumfänglich und zeitgerecht erfüllen. Die Investmentgesellschaft trägt insoweit mittelbar das Bonitäts- und Zahlungsunfähigkeitsrisiko der Vertragspartner, insbesondere das von Mietern sowie das der jeweiligen Verkäufer der noch zu erwerbenden Vermögensgegenstände. Bonitätsangaben/Finanzkennzahlen zu Mietern von Immobilien basieren grundsätzlich auf Angaben Dritter. Es besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften bestehenden finanziellen Verpflichtungen nicht in vollem Umfang oder überhaupt nicht nachkommen. Zudem kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass vertraglich vereinbarte Regelungen von verschiedenen Vertragsparteien unterschiedlich ausgelegt werden. Daher besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften unter Umständen erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven gerichtlichen Verfahrens berechtigte Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern durchsetzen können oder eine solche Durchsetzung insgesamt scheitert. Dies gilt insbesondere, wenn die Haftung von Vertragspartnern beschränkt ist. Aber auch nach einer obsiegenden rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichts ist nicht sichergestellt, dass die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften stets ihre Ansprüche gegenüber der unterlegenen Partei in vollem Umfang durchsetzen können, da diese möglicherweise zahlungsunfähig oder auf sonstige Weise vermögenslos geworden ist, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

RECHTSÄNDERUNGSRISIKO

Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze oder die Verwaltungspraxis während der Laufzeit der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften ändern, was zu einer zumindest mittelbaren Belastung der Investmentgesellschaft mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder die Einschaltung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern führen kann. Dies kann sich mittelbar negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften ändert oder dass die im Rahmen eines konkreten Rechtsstreits angerufenen Gerichte von einer herrschenden Rechtsprechung abweichen. Somit besteht künftig das Risiko, dass einzelne oder mehrere vertraglich zwischen der Investmentgesellschaft und/oder den Objektgesellschaften und ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbarte Regelungen von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften infolge von Rechtsänderungen ihre Liquiditätsreserve teilweise oder vollständig auflösen, teilweise oder vollständig auf Ausschüttungen verzichten oder zusätzliche Fremdmittel aufnehmen müssen. Dies kann sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

RISIKO HINSICHTLICH DES EIGENTUMSERWERBS AN DEN IMMOBILIEN

Es besteht das Risiko, dass das Eigentum an künftig zu erwerbenden Vermögensgegenständen nicht wirksam oder endgültig erworben wird. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der von der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften aufgewandten Investitions- und Nebenkosten führen, da bei einer Rückabwicklung eine vollständige Kompensation dieser Kosten nicht vorgesehen ist. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

ÖFFENTLICHRECHTLICHE RISIKEN HINSICHTLICH DER IMMOBILIEN

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es gewisser öffentlichrechtlicher Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin steht noch nicht fest, in welche konkreten Vermögensgegenstände investiert werden wird. Es kann daher auch keine Aussage darüber getroffen werden, ob die zukünftig mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien über alle erforderlichen Genehmigungen verfügen.

Grundsätzlich besteht beim Erwerb noch zu errichtender Immobilien das Risiko, dass entsprechend notwendige Genehmigungen nicht erteilt werden. Doch auch bei in der Errichtung befindlichen oder bei bereits errichteten Immobilien kann es sein, dass bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen wurden bzw. werden.

Auch während der Nutzung von Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Behörde weitere Genehmigungen verlangt oder Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlässt.

All dies kann zu Einschränkungen oder Einstellungen der Vermietung von Immobilien und somit zu verringerten Einnahmen der Investmentgesellschaft führen.

RISIKEN AUS SCHLICHTUNGSVERFAHREN

Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen.

Anleger können jedoch jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einlegen. Anleger können bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Schlichtungsstelle anrufen, die für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherstreitigkeiten bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzurichten ist.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Nach der Verfahrensordnung der Ombudsstelle ist die Investmentgesellschaft an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 EUR nicht übersteigt. Das bedeutet, dass die Investmentgesellschaft in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Investmentgesellschaft zur Zahlung verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstands richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Die Kosten für Zahlungen aus gegen die Investmentgesellschaft gerichteten Schlichtungssprüchen müssten aus der Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken kann.

RISIKO UNZUREICHENDEN VERSICHERUNGSSCHUTZES

Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften die jeweiligen noch zu erwerbenden Immobilien nicht in vollem Umfang gegen sämtliche Schäden versichert haben oder versichern können. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihren ggf. bestehenden Verpflichtungen zum Abschluss von Versicherungen nur teilweise oder überhaupt nicht nachkommen. Daher besteht das Risiko, dass bei Schäden, die von Mietern verursacht werden, keine Versicherung in Anspruch genommen werden kann, sondern auf den jeweiligen Mieter zurückgegriffen werden muss. Entsprechendes gilt bei von Dritten verursachten Schäden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherung im Versicherungsfall einen entstandenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet. Nicht versicherbare oder nur teilweise versicherte Risiken sowie Schäden, die nicht vollständig durch die Versicherungssumme gedeckt werden, haben die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften grundsätzlich selbst zu tragen, soweit sie nicht mietvertraglich von dem jeweiligen Mieter zu tragen sind. Sofern im Falle einer nicht von dem jeweiligen Mieter zu vertretenden teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Immobilien deren Nutzbarkeit eingeschränkt oder unmöglich ist, ist der jeweilige Mieter grundsätzlich zur Kürzung oder vollständigen Aussetzung der Mietzahlungen und ggf. auch der Nebenkosten berechtigt. Besteht in diesem Fall keine Einstandspflicht einer Versicherung, kann dies dazu führen, dass die Investmentgesellschaft oder die Objektgesellschaften die Beseitigung von entstandenen Schäden teilweise oder vollständig aus ihrer Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren müssen, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT AUSSAGEN UND ANGABEN DRITTER

Soweit Angaben oder Aussagen zu noch zu erwerbenden Vermögensgegenständen aus fremden Quellen stammen, hat die KVG diese auf Plausibilität zu prüfen. Insoweit ist zum einen zu berücksichtigen, dass es sich dabei um sehr persönliche Einschätzungen und Wertungen handeln kann. Zum anderen kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Aussagen und Angaben entweder inhaltlich nicht richtig sind, weil sie etwa von falschen Grundannahmen ausgehen, objektiv falsche Schlüsse ziehen oder aber falsch wiedergegeben werden. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND BEI FERNABSATZVERTRÄGEN

Bei einem Vertrieb der Beteiligung im Fernabsatz (§§ 312 b ff. BGB) kann nicht ausgeschlossen werden, dass daraus folgende Rechte und Ansprüche der betroffenen Anleger für die Investmentgesellschaft Liquiditätsabflüsse oder die Notwendigkeit der Aufnahme von weiterem Fremdkapital mit sich bringen könnten, wodurch die Ausschüttungsfähigkeit der Investmentgesellschaft beeinträchtigt werden könnte. Entsprechende Risiken können sich bei Haustürgeschäften ergeben. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

RÜCKABWICKLUNGSRISIKO

Es besteht das Risiko, dass der Anleger bei einer etwaigen Rückabwicklung der Investmentgesellschaft seinen geleisteten Zeichnungsbetrag sowie den geleisteten Ausgabeaufschlag nicht vollständig zurückerstattet erhält. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft bereits vor dem Rückabwicklungszeitpunkt angefallene Kosten und sonstige Aufwendungen nicht oder nur in geringem Umfang zurückerstattet erhält, sodass das Vermögen der Investmentgesellschaft möglicherweise nicht zur vollständigen Rückerstattung des vom Anleger geleisteten Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag ausreicht. Dies gilt insbesondere für an Dritte geleistete Gebühren und Provisionen, wie den vom Anleger geleisteten Ausgabeaufschlag, den die Investmentgesellschaft nur dann zurückerstatten kann, wenn die Vertriebspartner ihrerseits den erhaltenen Ausgabeaufschlag an die Investmentgesellschaft zurückerstatten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von Dritten bereits erhaltene Gebühren und Provisionen nicht zurückerstattet werden. Es besteht daher das Risiko, dass der Anleger im Falle einer Rückabwicklung einen Teil oder den gesamten Zeichnungsbetrag und/oder den geleisteten Ausgabeaufschlag verliert.

HAFTUNGSRISIKEN

Anleger, die als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligt sind, haften nicht unmittelbar gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft. Allerdings muss der Treugeber die Treuhandkommanditistin von einer Haftung aus der Beteiligung, die sie für den Treugeber hält, freistellen. Wirtschaftlich betrachtet ist daher der Treugeber dem Direktkommanditisten bezüglich der nachstehend dargestellten Haftung gleichgestellt.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Treuhandkommanditisten in eine Beteiligung als Direktkommanditisten umwandeln, haften, solange der betreffende Anleger seine Pflichteinlage nicht zumindest in Höhe der eingetragenen Haftsumme eingezahlt hat, gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft beschränkt auf die Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Auch wenn der Anleger seine Pflichteinlage in Höhe der Haftsumme eingezahlt hat, lebt diese Haftung wieder auf, sofern und soweit dieser

Anleger Beträge entnimmt oder erhält, die sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Haftsumme sinken lassen oder durch Verluste mindern (§ 172 Abs. 4 HGB). Insbesondere können die Ausschüttungen liquider Mittel, die keinem Gewinn der Investmentgesellschaft entsprechen, zu einem Wiederaufleben der auf die Haftsummen beschränkten Haftung des Direktkommanditisten führen (§ 172 Abs. 4 HGB). Bei Auszahlungen (Entnahmen) der Hafteinlage, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, muss der Anleger über die Möglichkeit einer Rückzahlungsverpflichtung vor der betreffenden Auszahlung (Entnahme) informiert werden (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

Eine weitergehende Haftung analog §§ 30 f. GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage kommt in Betracht, wenn durch die Auszahlung der Investmentgesellschaft – und unter Berücksichtigung der Komplementärhaftung der persönlich haftenden Gesellschafterin – das Vermögen der Komplementärin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bei dieser schon bestehenden Unterbilanz verstärkt wird.

Eine Nachhaftung des Anlegers im Falle seines Ausscheidens während der Laufzeit der Investmentgesellschaft für bis dahin begründete Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB ausgeschlossen.

Sofern sich das vorbeschriebene Haftungsrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft realisiert, kann sich dies negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

(7) RISIKEN DURCH ILLIQUIDITÄT UND BESCHRÄNKTE HANDELBARKEIT SOWIE AUFGRUND DES VORKAUFSRECHTS

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist als langfristiges Engagement zu betrachten. So ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich und die Rückgabe von Anteilen an der Investmentgesellschaft durch den Anleger ausgeschlossen.

Die Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und ist zudem jeweils nur zum 01.01. eines Jahres möglich (vgl. hierzu § 17 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Es besteht keine Gewähr für die Veräußerbarkeit des Anteils an der Investmentgesellschaft. Auch eine Vermittlung von Kommanditbeteiligungen bzw. Treugeberbeteiligungen an Dritte ist von der KVG/Investmentgesellschaft nicht vorgesehen. Schließlich werden die Beteiligungen weder an einer Börse noch an einem vergleichbaren Markt gehandelt.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren müssen die Anleger von einer langfristigen Kapitalbindung ausgehen. Eine Veräußerung ihrer Beteiligung vor Ablauf der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist trotz Verkaufsinteresses eines Anlegers möglicherweise gar nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen möglich.

(8) RISIKEN AUS DER BEAUFTRAGUNG EINER VERWAHRSTELLE

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwahrstelle nach ihrer Beauftragung ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Dies hätte zur Folge, dass die KVG eine neue geeignete Verwahrstelle finden und beauftragen muss, was weitere Kosten verursachen könnte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft abgewickelt werden muss. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens Zugriff auf die von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände haben. Der Anleger ist daher auch mittelbar möglichen operativen Fehlern bzw. Fehlverhalten von Mitarbeitern der Verwahrstelle ausgesetzt. Auch besteht das Risiko, dass in diesem Fall kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden kann.

10.3. ANLEGERGEFÄHRDENDE RISIKEN

(1) RISIKEN DURCH BEENDIGUNG DER TÄTIGKEITEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Kündigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihre Funktion, so wird die geschäftsführende Kommanditistin eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft bestimmen, die – vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin – die Rechte und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt. Entsprechendes gilt im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Kündigt die Treuhandkommanditistin die Treuhandverträge und legt sie damit ihre Funktion als Treuhandkommanditistin nieder, so bestimmt die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Komplementärin die neue Treuhandkommanditistin, die in die Treuhandverträge mit den Treugebern eintritt und diese Verträge fortführt.

Damit haben die Anleger keinen Einfluss auf die Neubestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB und/oder einer neuen Treuhandkommanditistin.

Sofern keine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt werden kann oder bestellt wird, kann dies zu einer Abwicklung der Investmentgesellschaft führen, was wiederum zu einem Teil oder Totalverlust der Einlage des Anlegers führen kann. Sofern keine neue Treuhandkommanditistin bestellt wird oder werden kann, sind alle Treugeber verpflichtet, ihre bisher von Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteile an der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten zu übernehmen.

Durch die vorstehenden Risiken könnten Kosten für die Investmentgesellschaft entstehen, die die Rendite für die Anleger mindern. Ebenso ist denkbar, dass Kosten für die Anleger anfallen, die durch diese selbst zu tragen sind.

(2) RISIKEN AUS ZAHLUNGSAUSFALL EINES ODER MEHRERER ANLEGER

Leistet ein Anleger seinen Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise nicht, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft ihrerseits eingegangenen Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig oder gar nicht nachkommen kann. Dies kann möglicherweise dazu führen, dass die Investmentgesellschaft Verzugszinsen zu zahlen hat oder sogar ganz auf alle oder einige Investitionen verzichten muss bzw. unter Umständen eine Zwischenfinanzierung in Anspruch nehmen muss, um ihrerseits die Verpflichtungen erfüllen zu können. Anleger, die ihren Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise nicht rechtzeitig nachkommen, können von der Investmentgesellschaft zur Zahlung von Verzugszinsen verpflichtet bzw. in letzter Konsequenz aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden.

(3) RISIKEN DES AUSSCHLUSSES AUS DER INVESTMENTGESELLSCHAFT UND REDUZIERUNG DER BETEILIGUNG

Unter bestimmten im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft festgelegten Umständen kann ein Anleger aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Die im Falle seines Ausschlusses gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft zu zahlende Abfindung kann unter dem realen Wert seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft liegen, sodass der Anleger insoweit einen wirtschaftlichen Nachteil erleiden kann.

Sofern der Anleger seinen Zeichnungsbetrag noch nicht oder nicht vollständig geleistet hat, kann er nach dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sogar ohne Abfindung oder nur mit einer geringeren Abfindung ausgeschlossen werden. Sowohl bei einem Ausschluss aus der Investmentgesellschaft als auch bei einer Herabsetzung der Pflichteinlage erhält ein Direktkommanditist bereits entstandene Notar und Gerichtskosten nicht zurückerstattet, was sich negativ auf seine erzielbaren Rückflüsse auswirken kann. Sofern das für Investitionen verfügbare Kommanditkapital von der Investmentgesellschaft nicht vollständig in den mittelbaren Erwerb von Immobilien investiert werden kann, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, diejenigen Anleger, deren Beitrittserklärungen zuletzt angenommen wurden, wieder aus der Investmentgesellschaft auszuschließen bzw. ihre Einlagen soweit herabzusetzen, dass das Kommanditkapital auf die erforderliche Höhe reduziert wird. Dies gilt im Falle von Überzeichnungen entsprechend. Insoweit besteht das Risiko, dass der Anleger seine Einlage und den Ausgabeaufschlag nur unverzinst zurückerhält. Darüber hinaus nehmen die betroffenen Anleger für den Anteil der Herabsetzung am Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht teil. Zudem haben Direktkommanditisten als Folge des vorstehend genannten Ausschlusses aus der Investmentgesellschaft oder der Herabsetzung ihrer Pflichteinlage ggf. ihre im Handelsregister eingetragene Haftsumme auf eigene Kosten herabzusetzen. In einem solchen Fall würde der Anleger keine Rückflüsse erzielen und hätte die durch seinen Ausschluss aus der Investmentgesellschaft oder die Herabsetzung seiner Einlage entstehenden Kosten selbst zu tragen. Wird der Anleger während der Beteiligungsphase aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, weil die Komplementärin oder die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin oder die KVG ihre aus dem Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz, GwG) resultierenden Pflichten mangels der erforderlichen Mitwirkung des Anlegers nicht erfüllen können, erhält der betreffende Anleger keine Abfindung, sondern lediglich seine Einzahlungen sowie den Ausgabeaufschlag abzgl. eventuell geleisteter Ausschüttungen zurück. An der eventuell erzielten Wertsteigerung der Investmentgesellschaft nimmt der Anleger nicht teil. Einen Gewinn erzielt ein derart betroffener Anleger daher mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft nicht. Er muss vielmehr die mit dem Eingehen der Beteiligung und die aus dem Ausschluss resultierenden Kosten tragen, z. B. Notar und Gerichtskosten sowie Bearbeitungsgebühren. Im Falle des Ausschlusses aus der Investmentgesellschaft kann es zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage kommen.

(4) RISIKEN AUS FREMDFINANZIERUNG AUF EBENE DES ANLEGERS

Sollte ein Anleger entgegen der ausdrücklichen Empfehlung der KVG seine Beteiligung nicht vollständig aus seinem für Investitionen zur Verfügung stehenden Eigenkapital finanzieren, sondern einen Teil oder seine gesamte Beteiligung fremdfinanzieren, besteht das Risiko, dass die aus der Beteiligung erzielten Ausschüttungen nicht ausreichen, um die für die Finanzierung der Beteiligung anfallenden Zins und Tilgungsleistungen zu bedienen. Der eine Fremdfinanzierung aufnehmende Anleger hat seine gegenüber seiner finanzierenden Bank bestehenden Zins und Tilgungsleistungen auch im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Investmentgesellschaft unabhängig vom Erhalt von Ausschüttungen aus der Investmentgesellschaft zu leisten. Die Aufnahme einer Fremdfinanzierung durch den Anleger kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen. Darüber hinaus kann der Anleger dadurch sein sonstiges Vermögen gefährden, was bis zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen kann.

10.4. SONSTIGE RISIKEN

(1) RISIKEN AUS DER REGULIERUNG

Die KVG unterliegt der durch die AIFM-Richtlinie vorgegebenen Regulierung, die in Deutschland insbesondere durch das KAGB umgesetzt wurde. Die Regulierung enthält Vorgaben u. a. in Bezug auf Eigenmittel, Verhaltensregeln, Liquiditätsmanagement, Organisation und Transparenz der KVG. Insbesondere weil diese Regulierung geschlossener Fonds bzw. ihrer Geschäftsführung in der Bundesrepublik Deutschland erstmals erfolgt ist und zudem noch Änderungen nach sich ziehen kann, können in verschiedenen Bereichen der Umsetzung der Regulierung Unklarheiten bestehen. Auch können sich Ansichten der Verwaltung zur Umsetzung der Anforderungen dieser Regulierung wieder ändern. Folglich kann diese Regulierung höhere Kosten bei ihrer Umsetzung nach sich ziehen als bisher erwartet. Dies würde die Rendite der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft weiter eingeschränkt wird als erwartet oder gar vollständig verboten wird. Es ist zudem davon auszugehen, dass diese Regulierung ebenfalls auch die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften treffen wird. Auch hier ist nicht ausgeschlossen, dass diese aufgrund erhöhter Kosten eine geringere Rendite erwirtschaften oder schlimmstenfalls liquidiert werden müssen.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die KVG ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss (z. B. aufgrund Entzugs der Erlaubnis). Dies hätte zur Folge, dass eine neue, geeignete KVG mit Genehmigung der BaFin bestimmt werden müsste, was weitere Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft abgewickelt werden muss.

(2) RISIKEN HINSICHTLICH VON MINDERHEITENRECHTEN / MAJORISIERUNG / OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft bedürfen Beschlüsse grundsätzlich einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Beschlüsse über eine Änderung des Gesellschaftsvertrages, die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft die Verschmelzung, Umwandlung oder Spaltung der Gesellschaft oder andere Verträge gemäß Umwandlungsgesetz sowie den Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages bedürfen jedoch der Zustimmung von mindestens 75 % der abgegebenen

Stimmen. Beschlüsse über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, soweit hierdurch Rechte der Komplementärin berührt werden, sowie zur Auflösung der Gesellschaft, können nur mit Zustimmung der Komplementärin gefasst werden. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB. Damit besteht die Gefahr, dass ein Anleger aufgrund der vorgenannten Mehrheitserfordernisse seine Interessen in der Investmentgesellschaft nicht durchsetzen kann.

Bei der Zeichnung einer sehr hohen Beteiligung durch einen einzelnen Anleger besteht das Risiko, insbesondere wenn sich nur wenige andere Anleger an einem Gesellschafterbeschluss beteiligen, dass dieser eine Stimmenmehrheit in der Investmentgesellschaft erlangt und damit einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Dieses Risiko besteht insbesondere dann, wenn der Investmentgesellschaft überhaupt nur wenige Anleger beitreten.

Im Übrigen sind für jeden Anleger die gefassten Gesellschafterbeschlüsse bindend, sodass ein einzelner Anleger unter Umständen auch die Folgen eines Beschlusses zu tragen hat, dem er nicht zugestimmt hat und der nicht seinem Willen entspricht. Es besteht das Risiko, dass ein Anleger aufgrund der vorgenannten Mehrheitserfordernisse seine Interessen in der Investmentgesellschaft nicht durchsetzen kann.

Entsprechende Risiken bestehen für die Investmentgesellschaft auf Ebene der Objektgesellschaften, sofern sich Dritte an diesen beteiligen, was ohne die Zustimmung der Anleger möglich ist. Die Investmentgesellschaft könnte im Falle eines beherrschenden Einflusses dieser Dritten bei den Objektgesellschaften ihre Interessen auf Ebene der Objektgesellschaften ggf. nicht durchsetzen. Dies kann dazu führen, dass die Anleger der Investmentgesellschaft Folgen von Beschlüssen auf Ebene der Objektgesellschaften zu tragen haben, die nicht ihrem Willen entsprechen, indem z. B. die Objektgesellschaften aufgrund der Ausübung von Stimmrechten des Dritten keine Ausschüttungen an die Investmentgesellschaft leisten, obwohl entsprechende Liquidität vorhanden wäre, oder die Objektgesellschaften die Immobilien nicht verkaufen, obwohl die Anleger der Investmentgesellschaft einen entsprechenden Verkauf wünschen. Umgekehrt ist es insoweit auch denkbar, dass die Objektgesellschaften von den Dritten dahingehend bestimmt werden, dass die Immobilien verkauft werden, obwohl die Anleger der Investmentgesellschaft mit einer solchen Veräußerung zum betreffenden Zeitpunkt nicht einverstanden sind. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger auch insoweit seine Interessen in der Investmentgesellschaft nicht durchsetzen kann.

(3) RISIKEN AUS DER KÜNDIGUNG DER BETEILIGUNG DURCH DIE ANLEGER

Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund jedoch jederzeit möglich. Sofern eine Vielzahl von Anlegern oder einzelne Anleger mit sehr hohen Zeichnungsbeträgen ihre Beteiligung zum gleichen Zeitpunkt kündigen oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft ausscheiden, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften Vermögensgegenstände vorzeitig verwerten müssen, um die Abfindungsansprüche der kündigenden bzw. ausscheidenden Anleger befriedigen zu können. Dies kann das Vermögen der Investmentgesellschaft gefährden und die den verbleibenden Anlegern der Investmentgesellschaft zustehende Beteiligung am Vermögen der Investmentgesellschaft vermindern sowie sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

(4) RISIKEN AUS DER BESCHRÄNKTEN EINFLUSSNAHMEMÖGLICHKEIT AUF DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Anleger sind nicht an der Geschäftsführung oder Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften beteiligt. Daher besteht das Risiko, dass die Anleger auch dann die wirtschaftlichen Folgen einer Entscheidung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften tragen müssen, wenn sie mit den entsprechenden Entscheidungen nicht einverstanden sind und diese nicht ihrem Willen entsprechen. Ferner besteht durch die mittelbaren Beteiligungen an Objektgesellschaften nur eine begrenzte Einflussmöglichkeit des Anlegers auf die Verwaltung der Beteiligung der Investmentgesellschaft. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

Daneben kann die geschäftsführende Kommanditistin auch ohne Zustimmung der Anleger aus der Investmentgesellschaft ausscheiden und durch ein anderes Unternehmen ersetzt werden. Ferner besteht das Risiko, dass eine geschäftsführende Kommanditistin auf Ebene der Objektgesellschaften durch ein anderes Unternehmen ersetzt wird. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass jeweils ein weniger qualifiziertes Unternehmen die entsprechende Aufgabe übernimmt. Dies kann dazu führen, dass Fehlentscheidungen getroffen werden, die sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen können.

(5) RISIKEN AUS MÖGLICHEN ANDERWEITIGEN AUFGABEN VON GESCHÄFTSFÜHRERN ODER MITARBEITERN DER KVG SOWIE DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN KOMMANDITISTIN DER INVESTMENTGESELLSCHAFT UND DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Die Geschäftsführer und Mitarbeiter der KVG und der geschäftsführenden Kommanditistin werden aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen sonstigen Verpflichtungen nur einen eingeschränkten Teil ihrer Arbeitszeit für die Geschäfte der Investmentgesellschaft aufbringen können. Dasselbe Risiko besteht auf Ebene der Objektgesellschaften. Damit besteht das Risiko, dass bestimmte Entscheidungen der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften spät, gar nicht oder falsch getroffen werden, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann. Insbesondere aufgrund der mittelbaren Beteiligungen der Investmentgesellschaft an Immobilien besteht das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von Liquiditätsmangel, Missmanagement oder Zahlungsunfähigkeit des jeweiligen Schuldners nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. weitergeleitet werden und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Dies kann ebenfalls zu einer Minderung der vom Anleger erzielbaren Rückflüsse und bis hin zu einem Totalverlust führen.

(6) RISIKEN AUS MANAGEMENT / VERWALTUNG

Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen, Fehler bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführung oder der Mitarbeiter der Investmentgesellschaft, der KVG und/oder der Objektgesellschaften sowie die Verfolgung von Eigeninteressen der KVG oder der geschäftsführenden Kommanditistin und geschäftsführender Kommanditistinnen der Objektgesellschaften einschließlich eines möglichen Interessenkonflikts durch bestehende kapitalmäßige und personelle Verflechtungen und die gleichzeitige Verwaltung gleichartiger, miteinander konkurrierender Investment, Fonds- oder Objektgesellschaften können die Entwicklung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften negativ beeinflussen oder sich zum Nachteil einzelner Anleger auswirken.

Bei Ausscheiden von Mitgliedern der Geschäftsführung, von Führungskräften und von Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen auf Ebene der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften müssten geeignete Nachfolger gefunden werden. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen.

10.5. KEINE WEITEREN RISIKEN

Nach Kenntnis der geschäftsführenden Kommanditistin und der KVG existieren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin keine weiteren wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken.

III. Kapitalverwaltungsgesellschaft

1. GRUNDLAGEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die AVANA Invest GmbH mit dem Sitz in Thierschplatz 6 – Lehel Carré, 80538 München. Die Gesellschaft wurde am 05.05.2008 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 177572 eingetragen. Sie hat mit Bescheid der BaFin vom 20.12.2013 unter anderen die Erlaubnis erhalten zur Übernahme der Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft eines geschlossenen Spezial-AIF gemäß §§ 20, 22 KAGB, der diese in Sachwerte investiert, die Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland sind.

Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 125.000 Euro ist in voller Höhe eingezahlt. Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Investmentvermögen ergeben, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen, sogenannte alternativen Investmentvermögen (nachfolgend „AIF“), und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch Abschluss einer geeigneten Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckung von 0,9 % des Wertes der Portfolios aller verwalteten AIF für sämtliche Forderungen eines Jahres und einer Deckung von 0,7 % des Werts der Portfolios aller verwalteten AIF für Einzelforderungen.

2. VERWALTUNGSFUNKTION

Auf Basis des zwischen der Fondsgesellschaft und der AVANA Invest GmbH geschlossenen Fremdverwaltungsvertrages ist die KVG mit der umfassenden Verwaltung der Fondsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt worden („Fondsverwaltung“). Die AVANA Invest GmbH hat die Funktion und die Aufgaben einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB übernommen.

Die KVG wird:

- die Portfolioverwaltung,
- das Risikomanagement,
- administrative Tätigkeiten (z. B. die Führung von Aufzeichnungen), sowie
- den Vertrieb von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft

gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs für die Fondsgesellschaft verantworten und selbst wahrnehmen, soweit nicht ausgelagert.

Die AVANA Invest GmbH ist als Fondsverwalterin verpflichtet, eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation einzurichten, die unter anderem die Einhaltung der jeweils anwendbaren gesetzlichen Vorgaben gewährleistet.

Die ordnungsgemäße Fondsverwaltung umfasst insbesondere die mit der Portfolioverwaltung und dem Risikomanagement einhergehenden Tätigkeiten wie beispielsweise:

- Implementierung eines geeigneten und angemessenen Risikomanagementsystems;
- Vorhaltung geeigneter und angemessener personeller und technischer Ressourcen;
- Implementierung geeigneter Regelungen für die persönlichen Geschäfte der Mitarbeiter, geeigneter Regelungen für die Anlage des eigenen Vermögens der KVG sowie angemessener Kontroll und Sicherheitsvorkehrungen für den Einsatz der elektronischen Datenverarbeitung;
- eine vollständige Dokumentation der ausgeführten Geschäfte, die insbesondere gewährleistet, dass jedes, die Fondsgesellschaft betreffende Geschäft nach Herkunft, Kontrahent sowie Art und Abschlusszeitpunkt und -ort rekonstruiert werden kann;
- angemessene Kontrollverfahren, die insbesondere das Bestehen einer internen Revision voraussetzen und gewährleisten, dass das Vermögen der von der KVG verwalteten Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit dem Verkaufsprospekt, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, sowie den jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen angelegt wird, sowie
- eine ordnungsgemäße Verwaltung und Buchhaltung.

Der zwischen der KVG und der Fondsgesellschaft geschlossene Fremdverwaltungsvertrag zur Durchführung der Fondsverwaltung ist bis zum Ende des Kalendermonats, in welchem die Liquidation der Fondsgesellschaft beendet wird, geschlossen. Ein wichtiger, zur Kündigung berechtigender Grund, liegt insbesondere vor, wenn die Fondsgesellschaft aufgelöst oder eine andere Person als die KVG zum Liquidator bestellt wird. Die KVG kann die Verwaltung der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen; eine Kündigung durch die Fondsgesellschaft ist auch ohne wichtigen Grund mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderquartals möglich, soweit eine solche ordentliche Kündigung aufsichtsrechtlich zulässig ist.

Die Verwaltungsgesellschaft und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Darüber hinaus ist sie berechtigt, Untervollmachten im notwendigen Umfang und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen.

Die Beauftragung eines oder mehrerer Primebroker ist zum Zeitpunkt des Vertriebsbeginns nicht geplant.

Die Geschäftsführung der AVANA Invest GmbH
Die KVG hat drei Geschäftsführer. Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der KVG und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführer.

Als Geschäftsführer der KVG sind bestellt:

Götz J. Kirchhoff, Gesellschafter-Geschäftsführer (Sprecher)
Er ist verantwortlich für die Bereiche Risikomanagement/Outsourcingcontrolling/Fondsadministration sowie Recht, Compliance/Geldwäsche.

Roger A. Welz, Geschäftsführer Portfolio/Produktmanagement (Immobilien)

Gerhard Rosenbauer, Portfolio-/Produktmanagement (Liquide Assets).

Der Aufsichtsrat der AVANA Invest GmbH
Der Aufsichtsrat der AVANA Invest GmbH besteht aus drei Mitgliedern, den Herren Dr. h.c. Friedrich Oelrich, Frank-Michael Sievers und Frau Jasmin Arpke-Knoll.
Angabe der weiteren Investmentvermögen, die von der AVANA Invest GmbH verwaltet werden.

Aktuelle Angaben zu den weiteren Investmentvermögen finden sich auf der Internetpräsenz www.avanainvest.com unter der Rubrik „Fonds".

Interessenkonflikte
Die KVG unterliegt im Hinblick auf ihre Verwaltungsfunktion keinem Wettbewerbsverbot. Sie hat und wird diese Funktionen auch für andere Investmentvermögen übernehmen. Die Namen solcher weiteren von der KVG verwalteten Investmentvermögen sind im Anhang des Verkaufsprospektes aufgelistet.

Die KVG ist ausschließlich den Interessen der Anleger verpflichtet. Sofern ein Interessenkonflikt identifiziert wurde, müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden, um den Interessenkonflikt nach Möglichkeit zu vermeiden. Sofern nach vernünftigem Ermessen nicht gewährleistet werden kann, dass das Risiko der Schädigung der Interessen des AIF oder seiner Anleger ausgeschlossen ist, trifft die Geschäftsführung der KVG die notwendigen Maßnahmen und Entscheidungen, um zu gewährleisten, dass die KVG stets im besten Interesse des AIFs und seiner Anleger handelt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat umfassende Maßnahmen zur Identifikation, Vermeidung und Steuerung von Interessenkonflikten implementiert und verfügt über eine Richtlinie über den Umgang mit Interessenkonflikten („Interessenkonflikt-Policy").

In Bezug auf das vorliegende Investmentvermögen sind im Hinblick auf die KVG zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums keine wesentlichen Interessenkonflikte gegeben.

3. HAFTUNG

Die KVG handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und haftet gemäß den gesetzlichen Regelungen.

4. DAUER UND BEENDIGUNG DER BESTELLUNG

4.1. LAUFZEIT UND REGELMÄSSIGE BEENDIGUNG

Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft fest abgeschlossen. Er endet automatisch mit dem Beschluss über die Auflösung der Investmentgesellschaft. Liquidatorin ist die geschäftsführende Kommanditistin.

4.2. KÜNDIGUNG DES BESTELLUNGSVERTRAGES, AUTOMATISCHE BEENDIGUNG, ÜBERTRAGUNG DES VERWALTUNGSRECHTS

Der Bestellungsvertrag kann sowohl von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch von der Investmentgesellschaft nur aus wichtigem Grund unter Wahrung der Vorschriften des KAGB gekündigt werden, wobei die Kündigungsfrist in diesem Fall in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum zu stehen hat, der erforderlich ist, um eine neue externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen oder die zur Investmentgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren, und die mindestens sechs Monate zum Monatsende beträgt. Daneben kann die Verwahrstelle den Bestellungsvertrag nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 154 Abs. 1 Satz 4, 99 Abs. 4 KAGB kündigen (vgl. den Abschnitt „Verwaltungsfunktion" dieses Kapitels). Im Falle des Erlöschens des Rechts der KVG, die Investmentgesellschaft zu verwalten, insbesondere im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der KVG sowie der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wurde, endet der Bestellungsvertrag mit der KVG. In diesen Fällen hat die KVG Anspruch auf sämtliche anteilig bereits entstandenen Vergütungen und auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen. Das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen geht in den Fällen des Erlöschens des Rechts der KVG, die Investmentgesellschaft zu verwalten, auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über. Dies gilt nicht, soweit die Komplementärin – unter dem Vorbehalt der Genehmigung der BaFin – alle erforderlichen Maßnahmen ergreift, um die Investmentgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umzuwandeln oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt.

5. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

Der Bestellungsvertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

6. ÜBERTRAGENE VERWALTUNGSFUNKTIONEN / AUSLAGERUNG / DIENSTLEISTER / INTERESSENKONFLIKTE

Folgende Aufgaben und Funktionen wurden von der Verwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung des § 36 KAGB auf Dritte übertragen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der BaFin angezeigt:

Die KVG hat Teile der Fondsadministration (Fondsbuchhaltungsleistungen, Datenmanagementdienstleistungen, Reportingdienstleistungen) inklusive der Erstellung der Jahresabschlüsse an die Tiefenbacher Rechtsanwälte Partnerschaft, Heidelberg ausgelagert.

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben:

Die Tiefenbacher Rechtsanwälte Partnerschaft, Heidelberg, kann auch noch für andere Investmentvermögen tätig sein und hat entsprechende Regelungen zur Vermeidung von und dem Umgang mit Interessenkonflikten in Kraft gesetzt.

Daneben hat die KVG weitere Partner mit der Erbringung von Leistungen beauftragt. Es handelt sich dabei um Leistungen der Bilanzbuchhaltung (Bilanzbuchhalter Reichhart, München), der Lohnbuchhaltung (Steuerbüro Kalveram, München) und von IT-Services (Firma worxeasy, Schönau am Chiemsee).

Die KVG wird die Anlegerverwaltung an die GF Treuhand GmbH, Schorndorf, auslagern. Diese übernimmt im Rahmen der Anlegerverwaltung unter anderem die Annahme des Anlegers und die Erfassung von Zeichnungsscheinen, die laufende Anlegerverwaltung, den Zahlungsverkehr und das verbundene Meldewesen.

Beim An- und Verkauf von Immobilien (Asset Management Advisory) wird die KVG unterstützt von der CAPRENDIS Beteiligung GmbH, Schorndorf. Diese unterstützt ebenfalls im Asset & Propertymanagement, also der Immobilienbewirtschaftung und -verwaltung.

Darüber hinaus ist aber auch eine Übertragung bzw. Auslagerung weiterer Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Dritte nach Maßgabe des Bestellungsvertrages und der gesetzlichen Vorschriften (insbesondere des § 36 KAGB) möglich. Die Dritten dürfen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ausgelagerte bzw. übertragene Aufgaben weiter übertragen.

Die Verwaltungsgesellschaft wird bei Einschaltung Dritter gesetzliche Bestimmungen zum Geschäfts- und Betriebsgeheimnis sowie zum Datenschutz und, sofern eine aufsichtsrechtliche Auslagerung vorliegt, zu den aufsichtsrechtlichen Verpflichtungen auch in mit Dritten zu schließende Verträge einbringen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin sind keine sich aus der vorbeschriebenen Übertragung von Verwaltungsfunktionen ergebenden weiteren – d.h. über die in dem vorstehenden Absatz und in dem Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“ unter der Überschrift „Interessenkonflikte“ hinausgehenden – Interessenkonflikte bekannt. Die Verwaltungsgesellschaft und das jeweilige Auslagerungsunternehmen werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen geeignete Vorkehrungen treffen, um etwaige Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen und diese ggf. beizulegen.

7. VERGÜTUNGSPOLITIK DER KVG

Die KVG hat für Mitarbeiter, die gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 KAGB als Risikoträger fungieren, bzw. für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der KVG steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der KVG und der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften sowie der Anleger dieser Investmentgesellschaften.

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der KVG oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirkt, von der Vergütungspolitik betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger. Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsleitlinien, die in der Vergütungsrichtlinie festgelegt sind.

Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG können unter www.avanainvest.com kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft kostenlos in Papierform erhältlich.

8. WEITERE VON DER KVG VERWALTETE INVESTMENTVERMÖGEN

Von der AVANA Invest GmbH werden als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende von der AVANA Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen aufgelegte OGAW-Teilgesellschaftsvermögen verwaltet, die nicht Inhalt dieses Verkaufsprospekts sind:

- AVANA IndexTrend Europa Dynamic
- AVANA Multi Assets Pensions

Zudem verwaltet die AVANA Invest GmbH die folgenden geschlossenen Publikums-Investmentvermögen:

- Verifort Capital I GmbH
- Verifort Capital III GmbH
- Verifort Capital IV GmbH & Co. KG
- Verifort Capital V GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VI GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VII GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VIII GmbH & Co. KG
- Verifort Capital IX GmbH & Co. KG
- Verifort Capital X GmbH & Co. KG
- Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Weiterhin verwaltet sie die folgenden Spezial AIF:

- Greater Munich Real Estate Fund
- AVANA Health Care Real Estate Fund

und ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für den folgenden Spezial-AIF bestellt:

- Park Immobilien Wohnbau München 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

IV. Anteile

1. KEINE ANTEILKLASSEN

Die Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Es werden keine Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet.

2. VORZUGSBEHANDLUNG UND FAIRE BEHANDLUNG

Alle Anleger sollen fair behandelt werden. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sehen deshalb grundsätzlich keine Vorzugsbehandlung einzelner Anleger oder Anlegergruppen vor. Der Ausgabeaufschlag für den einzelnen Anleger kann allerdings reduziert werden.

Die KVG stellt durch mehrere Maßnahmen die faire Behandlung der Anleger der Investmentgesellschaft sicher. Wesentliche Grundlagen und Sicherungen einer fairen Behandlung des einzelnen Anlegers enthalten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Dies gilt insbesondere für:

- die Kostentragungspflicht eines einzelnen Anlegers für bestimmte individuell verursachte Kosten (nähere Informationen dazu im Kapitel „Kosten“),
- die an dem individuellen Zeichnungsbetrag orientierte Verteilung von Stimmrechten,
- die Zuweisung von Gewinnen und Verlusten sowie die Verteilung der Ausschüttungen der Investmentgesellschaft (nähere Informationen dazu nachfolgend im Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“),
- den Schutz eines Anlegers vor einem willkürlichen Ausschluss durch das Erfordernis eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen.

Daneben gewährleisten auch die von der KVG getroffenen organisatorischen Maßnahmen die faire Behandlung der Anleger. Diese hat einen Compliance-Beauftragten ernannt, der als unabhängige Stelle für das aktive Management von Interessenkonflikten zuständig ist. Unter aktivem Management von Interessenkonflikten versteht die KVG die Identifizierung von tatsächlichen und potenziellen Interessenkonflikten, sofern möglich die Vermeidung und Lösung von Interessenkonflikten, die Führung eines Interessenkonfliktregisters, die Veranlassung der Offenlegung ungelöster Interessenkonflikte, die Überwachung von Interessenkonflikten bei ausgelagerten Tätigkeiten und die regelmäßige Berichterstattung an die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat der KVG. Stellt der Compliance-Beauftragte einen Interessenkonflikt fest, werden adäquate Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Lösung bzw. zum Management des Interessenkonflikts ergriffen. Anleger werden über bestehende Situationen unterrichtet, in denen die organisatorischen oder administrativen Maßnahmen, die die KVG zur Steuerung von Interessenkonflikten ergriffen hat, nicht ausreichen, um mit hinreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Bei der Identifikation von nicht lösbaren Interessenkonflikten veranlasst der Compliance-Beauftragte über den zuständigen Bereich eine Anlegerinformation (z. B. Veröffentlichung in den üblichen Benachrichtigungsmedien, Aktualisierung des Verkaufsprospektes).

Zudem verfügt die KVG weitere aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten, wie z. B. Funktionstrennung und Trennung von Verantwortlichkeiten sowie unabhängige Bewertung. Darüber hinaus verfügt die KVG über eine interne Revision.

Die faire Behandlung der Anleger wird auch durch ein internes Beschwerdemanagementsystem gewährleistet. Für eingehende Beschwerden sind innerhalb dieses Systems Bearbeitungs- und Reaktionsfristen vorgegeben. Die Bearbeitung der Beschwerden und die Einhaltung dieser Fristen werden durch den Compliance Officer überwacht.

3. ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Der Beitritt eines Anlegers zur Investmentgesellschaft erfolgt mittelbar über die Treuhandkommanditistin. Bei den angebotenen Anteilen an der Investmentgesellschaft handelt es sich deshalb um – zumindest anfängliche – mittelbar zu haltende Kommanditanteile, da der Anleger seine Beteiligung zunächst mittelbar als Treugeber hält. Ihm steht jedoch das Recht zu, seine mittelbare Beteiligung als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist umzuwandeln (vgl. den nachfolgenden Abschnitt „Umwandlung“ in diesem Kapitel). Jeder Anleger erwirbt durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft einen Anteil an der Investmentgesellschaft, der die von dem betreffenden Anleger übernommene Einlage repräsentiert (vgl. den nachfolgenden Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ in diesem Kapitel). Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden nicht durch Globalurkunden verbrieft. Es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder den Namen eines Anlegers.

Mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind verschiedene Verwaltungs- und Vermögensrechte sowie Verpflichtungen des Anlegers verbunden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Anleger als Treugeber mittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligt ist oder ob er seine Beteiligung in eine Direktbeteiligung umgewandelt hat. Die wesentlichen Rechte auf der einen Seite und die wesentlichen Pflichten auf der anderen Seite bilden zusammen die Hauptmerkmale der Anteile.

Wesentliche Rechte sind hierbei das Stimmrecht, das Kontroll- und Informationsrecht, das Recht auf Beteiligung am Ergebnis und am Liquidationserlös der Investmentgesellschaft, auf Ausschüttung bzw. auf Umwandlung der Beteiligung sowie auf Kündigung und Abfindung. Wesentliche Pflichten sind die Pflicht zur rechtzeitigen, vollständigen Leistung der Einlage und des Ausgabeaufschlages, zur Erfüllung der verschiedenen Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten aus § 4 Abs. 4 und § 25 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft, die Pflicht zur vertraulichen Behandlung der dem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über die Investmentgesellschaft,

deren Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft getätigten Investitionen, die Pflicht zur Angabe der geldwäscherechtlich erforderlichen Informationen sowie die Verpflichtung zur Haftung.

3.1. STIMMRECHTE

Die Anleger haben das Recht, über alle Angelegenheiten der Investmentgesellschaft Beschlüsse zu fassen, sofern es sich nicht um von der geschäftsführenden Kommanditistin vorzunehmende Geschäftsführungsmaßnahmen i. S. d. § 7 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft handelt oder der Gesellschafterbeschluss der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten der geschäftsführenden Kommanditistin entgegensteht. Der Beschlussfassung unterliegen insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin, Änderungen des Gesellschaftsvertrages und – in gewissen Fällen – der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft, die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft, die Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft längstens bis zum 31.12.2035, die Wahl des Abschlussprüfers und der Ausschluss eines Gesellschafters nach § 20 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sowie sonstige Gegenstände, die von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Abstimmung vorgelegt werden oder für die im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft bzw. durch zwingendes Gesetzesrecht eine Beschlussfassung vorgesehen ist.

Die Anleger und die Treuhandkommanditistin haben bei Beschlüssen je volle EUR 1.000 ihrer Einlage (ohne Ausgabeaufschlag) eine Stimme. Der Komplementär hat ebenfalls eine Stimme. Maßgeblich für das Stimmrecht der geschäftsführenden Kommanditistin ist ausschließlich die von ihr auf eigene Rechnung gehaltene Einlage. Grundsätzlich werden Beschlüsse – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Abweichend hiervon werden Beschlüsse über Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft, den Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen gefasst. Beschlüsse über Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft, den Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft bedürfen zudem der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB.

Beschlüsse werden grundsätzlich im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Vom schriftlichen Umlaufverfahren wird die geschäftsführenden Kommanditistin nur absehen, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt. In diesem Fall fassen die Gesellschafter ihre Beschlüsse in einer Gesellschafterversammlung. Weitere Einzelheiten zum schriftlichen Umlaufverfahren bzw. zur Gesellschafterversammlung sind in § 10 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

3.2. KONTROLLRECHTE UND INFORMATIONSRECHTE

Die Anleger haben im Hinblick auf die gesetzlichen Kontrollrechte nach § 166 HGB das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft zu den üblichen Geschäftszeiten der Investmentgesellschaft durch einen gemeinsamen Vertreter aller Gesellschafter einsehen zu lassen. Der gemeinsame Vertreter wird durch Gesellschafterbeschluss bestimmt. Die durch die Einsicht entstehenden Kosten (inkl. Reisespesen und Auslagen) des Vertreters sind – soweit eine Weiterbelastung gesetzlich zulässig ist – vom veranlassenden Gesellschafter zu tragen. Die Investmentgesellschaft, die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin tragen keine Kosten. § 166 Abs. 3 HGB bleibt hiervon unberührt. Solange kein gemeinsamer Vertreter in diesem Sinne bestellt worden ist, ist jeder Gesellschafter berechtigt, das Einsichtsrecht durch einen Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufe auf seine Kosten ausüben zu lassen. Sofern der Anleger selbst einem rechts- und steuerberatenden Beruf angehört, kann er das Einsichtsrecht selbst ausüben.

3.3. BETEILIGUNG AM ERGEBNIS DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

Für jeden Anleger werden unverzinsliche Gesellschafterkonten geführt. Auf dem Kapitalkonto I werden die übernommenen Einlagen gebucht (weitere Einzelheiten zu den Kapitalkonten enthält § 12 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft).

Jeder Anleger ist am Ergebnis der Investmentgesellschaft anteilig im Verhältnis seines auf dem Kapitalkonto I gebuchten Kapitals zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres beteiligt.

Im Jahr des Beitritts eines Anlegers wird der Gewinn und Verlust des Beitrittsjahres zeitanteilig ab dem Zeitpunkt des Beitritts verteilt. Gleiches gilt, soweit Anleger während eines Geschäftsjahres ihre Einlage erhöhen oder verringern oder ihre Beteiligung i. S. d. § 17 Abs. 6 und Abs. 7 umwandeln.

Bei der Ermittlung des Ergebnisses sind insbesondere die nach den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag zustehenden Vergütungen vorrangig zu berücksichtigen.

Scheidet ein Anleger während eines Geschäftsjahres aus der Investmentgesellschaft aus, nimmt er am Ergebnis dieses Geschäftsjahres nicht mehr teil. Am Ergebnis der bei seinem Ausscheiden noch schwebenden Geschäfte ist er ebenfalls nicht mehr beteiligt. Die Regelungen über die Ergebnisverteilung gelten für das Ergebnis der Liquidation entsprechend.

3.4. AUSSCHÜTTUNGEN

Aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte Liquidität ist, soweit sie nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen, insbesondere auch für eventuelle Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft in Bezug auf die direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an den Objektgesellschaften (beispielsweise noch offene Einzahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft bei den Objektgesellschaften), oder zur Rückführung von ggf. aufgenommenen Zwischen- oder anderen Fremdfinanzierungen benötigt wird, nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung an die Gesellschafter auszuschütten.

Die Anleger sind im Verhältnis ihres Kapitalkontos I (auf dem die eingezahlte Pflichteinlage ohne Agio gebucht wird) zur Summe aller Kapitalkonten I am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Für die Ergebnisbeteiligung ist der Kontostand am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Ergebnis zugewiesen wird, maßgeblich. die anteilige Beteiligung des Gesellschafters am Ergebnis der Gesellschaft ist für das Geschäftsjahr des wirksamen Beitrittes des Gesellschafters auf taggenauer Basis zu ermitteln.

Den Anlegern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Einlage übersteigen. die Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen, auch sonstige Nachschusspflichten sind ausgeschlossen und können nicht nachträglich durch Gesellschafter Beschluss begründet werden.

Die in einem Geschäftsjahr oder aus vorangegangenen Geschäftsjahren aus der Investitionstätigkeit erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse der Gesellschaft sollen an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt werden.

Zur Entnahme der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse sind nur Anleger berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen zuzüglich Ausgabeaufschlag vollständig eingezahlt haben; die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem siebten Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist.

Der Anteil des jeweiligen Anlegers an den Ausschüttungen bestimmt sich – wie sein Anteil an den jährlichen Ergebnissen – nach dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I. Maßgeblich ist der Stand der Kapitalkonten jeweils am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Liquiditätsüberschuss ausgezahlt werden soll. ist für den betreffenden Anleger in diesem Geschäftsjahr die Ausschüttungsberechtigung erstmals eingetreten, steht ihm nur je 1/12 des für ihn ermittelten Entnahmeanteils für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Ausschüttungsberechtigung bestand, zu. Der Ausschüttungsanspruch wird einen Monat nach Feststellung des zur Entnahme zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschusses durch Gesellschafterbeschluss zur Zahlung fällig.

Die Gesellschafter sollen bei prognosegemäßer Entwicklung ab dem Beginn ihrer Ausschüttungsberechtigung monatliche Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche i. H. v. anfänglich 3,60% p. a. bezogen auf den Stand ihres Kapitalkontos I, ggf. zeitanteilig, erhalten. Die monatliche Auszahlung erfolgt i. H. v. 1/12 des Jahresbetrages der erwarteten Ausschüttung jeweils zum 15. eines Kalendermonates, erstmals am 15. des Kalendermonates, in dem die Ausschüttungsberechtigung beginnt. die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft können die Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche anpassen, gegebenenfalls auch aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies zulässt.

Übersteigt der für ein Geschäftsjahr festgestellte ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschuss die geleisteten Abschlagszahlungen, wird der Differenzbetrag den Gesellschaftern bei Fälligkeit ausgezahlt. Sind die geleisteten Abschlagszahlungen höher als der Ausschüttungsanspruch, wird der Differenzbetrag mit zukünftigen Ausschüttungsansprüchen verrechnet. etwa beim Ausscheiden eines Gesellschafters oder Auflösung der Gesellschaft noch nicht verrechnete Überzahlungen sind vom Abfindungsguthaben bzw. dem Anteil am Liquidationsüberschuss abzuziehen.

Eine Rückgewähr der Einlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Haftsumme herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der – für als Treugeber beteiligte Anleger mittelbar, ansonsten unmittelbar bestehenden – Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern.

Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Haftsumme darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung der betroffenen Gesellschafter erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die geschäftsführende Kommanditistin die betroffenen Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Beteiligung unter den anteilig auf den Treugeber entfallenden Betrag der Haftsumme herabmindert, neben der Zustimmung der Treuhandkommanditistin auch der Zustimmung des betroffenen Treugebers. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die geschäftsführende Kommanditistin die betroffenen Treugeber darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die auf den Treugeber entfallende Haftsumme durch die rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

Die Gesellschafter stimmen bereits mit Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages explizit zu, dass Ausschüttungen i. H. v. bis zu 15,00% der Einlage auch vorgenommen werden können, auch wenn kein ausreichender handelsrechtlicher Bilanzgewinn vorhanden ist (Kapital Rückzahlungen), sofern dies nicht zu einer Rückzahlung der Haftsumme führt (insoweit gilt Vorstehendes). Die Gesellschafter sind sich bewusst, dass – sofern hierfür eine gesetzliche Grundlage existiert – vorgenommene Kapitalrückzahlungen im Insolvenzfall ggf. zu einem Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung in Höhe der erhaltenen Kapitalrückzahlungen führen können.

Auszahlungen dürfen nur dann getätigt werden, wenn es die Liquiditätslage der Gesellschaft auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung zulässt. die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

Weitere Einzelheiten zu den Ausschüttungen sind in § 16 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

3.5. UMWANDLUNG

Jeder Treugeber kann seine Beteiligung durch eine einvernehmliche Aufhebung des Treuhandvertrages in eine direkt gehaltene Beteiligung umwandeln, sofern er das schriftlich acht Wochen vor der geplanten Umwandlung geltend macht und eine Handelsregistervollmacht einreicht. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister unmittelbar beteiligter Direktkommanditist (Haftsumme i. H. v. 1% seiner Einlage). Das Treuhandverhältnis besteht bis zu diesem Zeitpunkt fort. Ebenso kann ein Anleger seine direkt gehaltene Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch Abschluss eines Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin wieder in eine mittelbar gehaltene Beteiligung zurückumwandeln. Weitere Einzelheiten enthalten der Gesellschaftsvertrag sowie der Treuhandvertrag.

3.6. VERTRAULICHKEIT

Die Anleger haben die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über die Investmentgesellschaft, deren Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft getätigten Investitionen vertraulich zu behandeln. Dies betrifft grundsätzlich alle Informationen, die die Anleger von der Investmentgesellschaft in Bezug auf die Beteiligungen an den Objektgesellschaften erhalten. Die Investmentgesellschaft muss und darf solche Informationen zurückhalten, deren Offenlegung gegenüber den Anlegern sie als Beeinträchtigung der Interessen der Investmentgesellschaft insgesamt beurteilt.

3.7. HAFTUNG

Die mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligten Anleger haften nicht unmittelbar für Verpflichtungen der Investmentgesellschaft. Soweit jedoch für die im Auftrag des Treugebers im Handelsregister eingetragene Treuhandkommanditistin eine persönliche Haftung für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft entsteht (z. B. wenn die Treuhandkommanditistin und somit die Treugeber ihre Haftsumme durch Auszahlungen zurückerhalten haben und den Gläubigern der Investmentgesellschaft somit die Treuhandkommanditistin bis zur Höhe der Haftsumme gemäß §§ 171, 172 HGB unmittelbar haftet), hat der jeweilige Treugeber die Treuhandkommanditistin von dieser Haftung entsprechend seinem Anteil an der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung freizustellen (vgl. § 4 Abs. 3 des Treuhandvertrages). Diesen Freistellungsanspruch kann die Treuhandkommanditistin abtreten (vgl. § 3 Abs. 2 des Treuhandvertrages) oder verwerten.

Sofern und sobald ein Treugeber seine Treugeberbeteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt hat und er im Handelsregister als Direktkommanditist eingetragen ist, entfällt die vorgenannte Freistellungsverpflichtung, es sei denn, der Freistellungsanspruch der Treuhandkommanditistin ist bereits vor der Eintragung des umwandelnden Treugebers im Handelsregister entstanden. Der Treugeber haftet nicht für entsprechende Verpflichtungen der anderen Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin.

Der Direktkommanditist haftet mit seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme i. H. v. 1% seiner Einlage persönlich, solange er seine Einlage in Höhe der Haftsumme noch nicht geleistet hat.

Zudem lebt grundsätzlich die persönliche Haftung des Direktkommanditisten bzw. die Freistellungsverpflichtung des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin in dem Umfang wieder auf, in dem der Direktkommanditist bzw. Treugeber Ausschüttungen erhält, die seine Kapitalkonten unter den Betrag, der für ihn (Direktkommanditist) bzw. der für ihn von der Treuhandkommanditistin für seine Rechnung (Treugeber) im Handelsregister eingetragenen Haftsumme sinken lässt. Eine solche Ausschüttung erfordert jedoch die Zustimmung des betroffenen Direktkommanditisten bzw. Treugebers (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB sowie § 16 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Eine weitergehende Haftung analog §§ 30f. GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage kommt in Betracht, wenn durch die Auszahlung der Investmentgesellschaft – und unter Berücksichtigung der Haftung der Komplementärin – das Vermögen der Komplementärin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt wird.

Eine Nachhaftung des Anlegers im Falle seines Ausscheidens für während der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis dahin begründete Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB ausgeschlossen.

4. AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE

4.1. AUSGABE VON ANTEILEN/BEITRITT ZUR INVESTMENTGESELLSCHAFT

Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern und die damit verbundene Ausgabe von mittelbar gehaltenen Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft plangemäß auf bis zu EUR 14,5 Millionen erhöht werden. Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Gesellschaft zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls höher oder niedriger sein als das genannte Mindestkapital von EUR 14,5 Millionen. Die Geschäftsführung ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Zielkapital auf bis zu EUR 30 Millionen zu erhöhen und entsprechende Aufnahmeverträge (Beitrittserklärungen) mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen. Eine Erhöhung oder Verminderung des geplanten Kommanditkapitals steht im freien Ermessen der Investmentgesellschaft, wobei das geplante Kommanditkapital nur vermindert werden kann, wenn die Finanzierung etwaiger von der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen erworbener Vermögensgegenstände sowie die Risikomischung nach § 262 KAGB sichergestellt ist. Die Anzahl der angebotenen Anteile an der Investmentgesellschaft ist daher grundsätzlich nicht beschränkt.

Der Beitritt zur Investmentgesellschaft erfolgt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und den Zugang der Annahme beim Anleger. Ein Anspruch auf Annahme der Beitrittserklärung besteht nicht.

Die Anleger schließen zugleich mit dem Zugang der Annahme ihrer Beitrittserklärung einen Treuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin ab.

Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin unterliegen den Vorschriften des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz, GwG). Können sie die daraus resultieren-

den Pflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, weil der betreffende Anleger die nach dem GwG zu erhebenden Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend beibringt, ist eine Annahme der Beitrittserklärung grundsätzlich nicht möglich. Sollte der Anleger dennoch in die Investmentgesellschaft aufgenommen worden sein, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, ihn aus der Investmentgesellschaft auszuschließen.

Die Anleger müssen ihren Zeichnungsbetrag sowie den Ausgabeaufschlag auf das Konto der Investmentgesellschaft spätestens 14 Tage nach Zugang der Annahme ihrer Beitrittserklärung beim Anleger einzahlen. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% des Zeichnungsbetrages. Eingehende Zahlungen der Anleger werden zunächst auf die Schuld zur Zahlung des Ausgabeaufschlages und sodann auf die Schuld zur Leistung der Einlage angerechnet.

Zum Beitritt zur Investmentgesellschaft sind grundsätzlich nur einzelne natürliche Personen zugelassen, die ausschließlich in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch berechtigt, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie juristische Personen, wenn diese ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, Personengesellschaften, zum Beispiel Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften, sowie sonstige Personenmehrheiten, als Gesellschafter zuzulassen.

Beteiligungen über andere Treuhänder als die Verwaltungsgesellschaft sind ausgeschlossen, wobei die Verwaltungsgesellschaft nach eigenem Ermessen hiervon Ausnahmen – beispielsweise im Hinblick auf öffentlichrechtliche Körperschaften des deutschen Rechts, gemeinnützige private und öffentlichrechtliche Stiftungen deutschen Rechts sowie Kirchen und anerkannte Religions- oder Weltanschauungsgemeinschaften mit dem Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts zulassen kann.

Ausgeschlossen von der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind zudem sämtliche natürlichen Personen, die im Wettbewerb zur Investmentgesellschaft stehen, wobei ein Wettbewerb in diesem Sinne noch nicht dadurch gegeben ist, dass sich die Person an anderen Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Gesellschaftszweck beteiligt. Allerdings ist die Investmentgesellschaft berechtigt, im Einzelfall auch Ausnahmen von den vorgenannten Ausschlussgründen zuzulassen.

Natürliche Personen,

- die in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i.S.d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z.B. „Green Card“) sind und/oder
- nicht ausschließlich in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind,

sind ausnahmslos von einer Beteiligung ausgeschlossen.

4.2. RÜCKNAHME VON ANTEILEN/KÜNDIGUNG/AUSSCHLUSS AUS DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger und die übrigen Gesellschafter können ihr Gesellschaftsverhältnis jedoch jederzeit aus wichtigem Grund durch ein an die geschäftsführende Kommanditistin gerichtetes Übergabeeinschreiben kündigen. Der kündigende Gesellschafter scheidet mit Wirkung zu dem Zeitpunkt, in dem das betreffende Übergabeeinschreiben der geschäftsführenden Kommanditistin zugeht, aus der Investmentgesellschaft aus. Darüber hinaus hat der Anleger keinen Anspruch gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin auf Rücknahme oder Umtausch seines Anteils an der Investmentgesellschaft.

Ein Anleger kann gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft jedoch – auch anteilig – von der geschäftsführenden Kommanditistin aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn

- in seine Beteiligung oder in einzelne Ansprüche hieraus die Zwangsvollstreckung betrieben und nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wird oder ein Pfandrecht an der Beteiligung verwertet wird (jeweils auch nach ausländischem Recht) oder
- ein Anleger den in der Beitrittserklärung übernommenen Zeichnungsbetrag und/oder den Ausgabeaufschlag nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig leistet oder
- ein Treugeber, der seine Beteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln möchte, ein Erwerber oder ein Erbe bzw. Vermächtnisnehmer der Treuhandkommanditistin oder einem von ihr benannten Dritten die notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht in der geforderten Form zur Verfügung stellt (vgl. den Unterabschnitt „Umwandlung“) oder
- ein Anleger – unabhängig davon, ob er Erst- oder Zweiterwerber, Erbe oder Vermächtnisnehmer ist – dauerhaft oder zeitweilig die Voraussetzungen für den erstmaligen Beitritt zur Investmentgesellschaft nicht oder nicht mehr erfüllt (wobei bis zur Kenntniserlangung der Investmentgesellschaft eine solche Beteiligung als wirksam behandelt wird) oder
- wenn er den Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten nicht oder nicht in der geforderten Form nachkommt (wobei bis zur Kenntniserlangung der Investmentgesellschaft eine solche Beteiligung als wirksam behandelt wird) oder
- ein Erbe oder Vermächtnisnehmer seiner Verpflichtung zur Vorlage eines Erbscheins oder eines sonst zum Beleg der Rechtsänderung hinreichenden Nachweises nicht nachkommt oder
- die Beendigung der Geschäftsbeziehung zu diesem Anleger aufgrund rechtlicher Erfordernisse nach dem GwG notwendig ist, da der betreffende Anleger die danach erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend gemacht hat, oder
- die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters, Erben, Vermächtnisnehmers bzw. Erwerbers oder die Eröffnung eines entsprechenden Verfahrens nach ausländischem Recht mangels Masse abgelehnt wird.

Ein Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber scheidet – ggf. auch anteilig, z.B. durch Reduzierung des Kapitalanteils – aus der Investmentge-

sellschaft aus, ohne dass es eines Ausschlusses durch die geschäftsführende Kommanditistin oder eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf, wenn über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters, Erben, Vermächtnisnehmers bzw. Erwerbers das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet wird oder ein Privatgläubiger eines Betreffenden die Investmentgesellschaft kündigt. Teilt der Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber der Verwaltungsgesellschaft den vorbenannten Ausschlussgrund pflichtwidrig nicht mit, wird der Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber bis zur Kenntnis der Verwaltungsgesellschaft von dem Ausschlussgrund wirtschaftlich weiterhin als Gesellschafter der Investmentgesellschaft behandelt.

Einzelheiten zum Ausschlussverfahren in diesen Fällen sind in § 20 des Gesellschaftsvertrages geregelt und entsprechend anzuwenden.

Scheidet ein Anleger aus der Investmentgesellschaft aus, so wird die Investmentgesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Die geschäftsführende Kommanditistin kann im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters nach freiem Ermessen entscheiden,

- ob sie das Kommanditkapital um die Einlage (Kapitalkonto I) des ausscheidenden Anlegers reduziert (wobei der Anteil des Ausscheidenden am Vermögen der Investmentgesellschaft den verbleibenden Gesellschaftern anwächst) oder
- ob sie den Anteil des ausscheidenden Anlegers gegen Einzahlung der nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft an den ausscheidenden Anleger von der Investmentgesellschaft zu leistenden Abfindung durch eine andere Gesellschaft übernehmen lässt.

Weitere Einzelheiten hierzu finden sich in § 22 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Die Ermittlung eines dem ausscheidenden Anleger zustehenden Abfindungsguthabens findet sich im Kapitel „Kosten“, Unterabschnitt „Abfindungsguthaben“.

5. EINGESCHRÄNKTE ÜBERTRAGUNGSMÖGLICHKEITEN UND HANDELBARKEIT

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist angesichts einer geplanten Laufzeit bis zum 31.12.2031 als langfristiges Engagement zu betrachten. Es existiert weder ein regulierter noch ein liquider Markt zum Handel der Anteile an der Investmentgesellschaft. Selbst wenn es gelingt, Interessenten für den Erwerb einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft auf dem sog. Zweitmarkt zu finden, bleibt der erzielbare Veräußerungspreis häufig hinter dem inneren Wert (d.h. dem anhand von finanzmathematischen Methoden berechneten objektiv angemessenen Wert) des betreffenden Anteils an der Investmentgesellschaft zurück. Zudem wird die freie Handelbarkeit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft eingeschränkt.

Ein Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft kann, sofern die Übertragung nicht aufgrund einer Erbschaft oder zur Erfüllung eines Vermächtnisses erfolgt, nur mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zum 01.01. eines Jahres ganz oder teilweise an einen Dritten übertragen werden. Die Übertragung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die diese in ihrem freien Ermessen erteilen kann. Hierzu ist der geschäftsführenden Kommanditistin die Übertragung unter Vorlage des Übertragungsvertrages unverzüglich schriftlich anzuzeigen (nachfolgend „Anzeige“). Erfolgt der Zugang der Anzeige nach dem 15.11. eines Jahres, kann die schuldrechtliche und dingliche Wirkung der Übertragung – mit Ausnahme der Fälle des § 18 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft – grundsätzlich erst zum 01.01. des übernächsten Jahres eintreten. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Zustimmung begründet zu verweigern (z. B. sofern ein Ausschlussgrund nach § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft vorliegt). Erfolgt die Ablehnung durch die geschäftsführende Kommanditistin nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Anzeige, gilt die Zustimmung als erteilt. Eine Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber der Beteiligung nicht die Voraussetzungen für einen erstmaligen Beitritt zur Investmentgesellschaft erfüllt oder durch die Übertragung eine Beteiligung entsteht, die bezogen auf das Kapitalkonto I 10.000 EUR unterschreitet oder nicht durch 1.000 glatt teilbar ist. Hiervon ausgenommen sind Erbfälle. Die geschäftsführende Kommanditistin wird eine Zustimmung zur Übertragung der Beteiligung zudem nur dann erteilen, wenn der Erwerber in sämtliche Rechte und Pflichten des ausscheidenden Anlegers aus dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und ggf. aus dem Treuhandvertrag sowie der Beitrittserklärung eintritt.

Der Erwerber kann die Beteiligungsart mit einer Ankündigungsfrist von acht Wochen wechseln.

Bei einem als Treugeber mittelbar beteiligten Anleger erfolgt die Übertragung der Beteiligung durch Abtretung seines Anspruchs gegen die Treuhandkommanditistin auf Herausgabe des treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils. Bei einem unmittelbar beteiligten Direktkommanditisten erfolgt die Übertragung durch Abtretung seines Kommanditanteils.

Weitere Einzelheiten, insbesondere zu den Kosten einer Übertragung, finden sich in § 17 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sowie im Kapitel „Kosten“.

Beim Tod eines Direktkommanditisten geht seine Kommanditbeteiligung auf seine Erben und/oder Vermächtnisnehmer in Höhe der jeweiligen Erbquote über. Beim Tod eines Treugebers geht dessen Herausgabeanspruch gegen die Treuhandkommanditistin im Wege der Gesamtrechtsnachfolge gemäß § 1922 Abs. 1 BGB automatisch auf seine Erben über. Hat der Anleger im Wege eines Vermächtnisses einem Dritten seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft zugewandt, sind die Erben des Anlegers verpflichtet, die Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Wege der Abtretung auf den oder die Vermächtnisnehmer zu übertragen. Es dürfen jedoch keine Ausschlussgründe bei den Erben bzw. Vermächtnisnehmern vorliegen.

Eine Belastung der Beteiligung oder der damit verbundenen Rechte (z. B. Nießbrauch, insbesondere auch bezüglich des Ausschüttungsanspruchs) ebenso wie die Abtretung oder Sicherungsabtretung solcher Rechte ist zulässig.

6. VOLATILITÄT

Die Anteile der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der geplanten Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf.

V. Wesentliche Vertragsbeziehungen / Identitäten und Pflichten wesentlicher Dienstleister

Die Investmentgesellschaft und die KVG haben folgende wesentliche Verträge zur Erstellung und Umsetzung des Beteiligungsangebots abgeschlossen bzw. werden diese Verträge plangemäß abschließen.

1. WESENTLICHE VERTRAGSBEZIEHUNGEN UND DIENSTLEISTER AUF EBENE DER KVG UND / ODER INVESTMENTGESELLSCHAFT

1.1. VERTRAG ZUR BESTELLUNG ALS EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die AVANA Invest GmbH wurde mit einem Bestellungsvertrag zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft i.S.d. KAGB bestellt. Die Einzelheiten dieses Vertrages werden in dem Kapitel „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, insbesondere in dem Abschnitt „Verwaltungsfunktion“, dargestellt.

1.2. VERWAHRSTELLENVERTRAG

Die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH, Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg wurde mit einem Verwahrstellenvertrag zur Verwahrstelle der Investmentgesellschaft i.S.d. KAGB bestellt. Die Einzelheiten dieses Vertrages werden in dem Kapitel „Verwahrstelle“ dargestellt.

1.3. EIGENKAPITALVERMITTLUNGSVERTRÄGE

Hinsichtlich des Vertriebs wird u.a. mit der CAPRENDIS Vertriebsservice GmbH & Co. KG (in diesem Abschnitt „Vermittler“ genannt) einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag abgeschlossen. Darin wird sich der Vermittler verpflichten, einen Teil des von der Investmentgesellschaft geplanten Eigenkapitals zu platzieren. Eine Garantie, das von der Investmentgesellschaft geplante Eigenkapital tatsächlich vollständig zu platzieren, wird der Vermittler mit diesem Vertrag nicht übernehmen. Dieser Vertrag wird deutschem Recht unterliegen, als Gerichtsstand wird Schorndorf vereinbart werden.

Derartige Eigenkapitalvermittlungsverträge werden auch mit Dritten – d.h. weiteren Vertriebspartnern – abgeschlossen, die inhaltlich im Wesentlichen dem vorstehend dargestellten Eigenkapitalvermittlungsvertrag entsprechen werden. Die weiteren Vertriebspartner sind berechtigt, Untervermittler zu beauftragen.

Eine Darstellung der für diese Leistungen zu erbringenden Eigenkapitalvermittlungsvergütung findet sich im Kapitel „Kosten“.

1.4. RECHTE DER ANLEGER

Durch die in dieser Ziffer beschriebenen Verträge werden keine direkten vertraglichen Beziehungen mit den Anlegern begründet. Direkte vertragliche Ansprüche der Anleger gegen die wesentlichen Dienstleister bestehen daher nicht. § 89 Abs. 2 Satz 2 KAGB bleibt hiervon unberührt.

2. WESENTLICHE VERTRAGSBEZIEHUNGEN UND DIENSTLEISTER AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Die von der Investmentgesellschaft zu erwerbende/n Beteiligung/en an einer oder mehreren Objektgesellschaften steht/stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Daher können die wesentlichen Vertragsbeziehungen und Dienstleister dieser Ebene nicht dargestellt werden.

3. TREUHANDKOMMANDITISTIN

3.1. AUFGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin (GF Treuhand GmbH) ist es, die von ihr auf fremde Rechnung gehaltenen Beteiligungen treuhänderisch für die Treugeber zu halten. Sie wird das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen halten. Rechtsgrundlage für diese Tätigkeit bilden der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft, die vom Treugeber unterzeichnete Beitrittserklärung sowie der Treuhandvertrag zwischen dem Treugeber, der Investmentgesellschaft und der Treuhandkommanditistin. Der Treuhandvertrag kommt mit dem Zugang der Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers durch die geschäftsführende Kommanditistin beim Treugeber zustande. Die Treugeber bilden untereinander keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und von den übrigen Gesellschaftern bevollmächtigt, die Beitrittserklärungen von Anlegern anzunehmen.

3.2. WESENTLICHE RECHTE UND PFLICHTEN

Die Treuhandkommanditistin handelt im Innenverhältnis auf Basis des Treuhandvertrages ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des betreffenden Treugebers. Daher nimmt sie vermögensrechtliche Ansprüche des Treugebers aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, insbesondere die Ansprüche auf Ausschüttungen und auf das Abfindungsguthaben sowie die Ausübung der mit der Beteiligung verbundenen Stimm-, Auskunfts- und Kontrollrechte, nicht nach eigenem Ermessen, sondern nach Anweisung des jeweiligen Treugebers wahr.

Die Treuhandkommanditistin ist gemäß § 3 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, ihr Stimmrecht uneinheitlich auszuüben. Übt sie ihr Stimmrecht für einen sie anweisenden Treugeber aus, kann sie diese jeweiligen Stimmrechte aber nur einheitlich ausüben. Sofern die Treuhandkommanditistin von Treugebern angewiesen wird, Stimmrechte für diese auszuüben, wird sie das nur tun, wenn die Weisung ein eindeutiges Votum des Treugebers zu den einzelnen Tagesordnungspunkten enthält. Die Weisung muss innerhalb der jeweiligen Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. zur Abstimmung im Rahmen des schriftlichen Umlaufverfahrens per einfachem Brief, Fax oder auf elektronischem Wege gegenüber der Treuhandkommanditistin erklärt werden. Fehlt eine solche Weisung oder geht sie nicht frist- und/oder formgerecht bei der Treuhandkommanditistin ein, wird diese sich der Stimme

enthalten, also das Stimmrecht nicht ausüben, es sei denn, die Ausübung der Treugeberrechte ist im Einzelfall im Interesse der Treugeber und der Kommanditisten geboten. Dies gilt nur für Beschlüsse gemäß § 11 Abs. 1 Buchstaben a) bis d), f), i) und k) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. In diesem Fall beauftragt die Treuhandkommanditistin die Komplementärin, das Stimmrecht auszuüben. Im Rahmen von Beschlüssen zur Änderung der Anlagebedingungen darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht, das sie für einen Anleger ausüben würde, nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

Sämtliche Vermögensgegenstände, die die Treuhandkommanditistin bei der Ausführung des Treuhandvertrages erlangt hat und die ihr nicht selbst zustehen, insbesondere Ausschüttungen und Zuflüsse aus der Investmentgesellschaft, wird sie umgehend an den jeweiligen Treugeber entsprechend den geleisteten Zeichnungsbeträgen weiterleiten, sofern der jeweilige Treugeber diese nicht direkt von der Investmentgesellschaft erhalten hat.

Soweit nach den gesetzlichen Vorschriften für die im Auftrag des Treugebers im Handelsregister eingetragene Treuhandkommanditistin eine persönliche Haftung für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft entsteht, hat der jeweilige Treugeber die Treuhandkommanditistin von dieser Haftung entsprechend seinem Anteil an der Investmentgesellschaft freizustellen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die ihr nach der Höhe der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung jeweils anteilig zustehenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den jeweiligen Treugeber abzutreten und alle Ansprüche der Investmentgesellschaft ihr gegenüber durch Abtretung ihrer Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Treugeber zu erfüllen.

3.3. BEENDIGUNG DER TREUHANDFUNKTION

Die Treuhandkommanditistin kann mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende die Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern in schriftlicher Form kündigen und damit die Treuhandfunktion beenden, wenn eine andere nach den Vorschriften des KAGB geeignete Gesellschaft als Treuhandkommanditistin durch die geschäftsführende Kommanditistin bestimmt wird, die anstelle der Treuhandkommanditistin in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern eintritt und diese fortführt.

3.4. GESAMTBETRAG DER FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER TREUHANDFUNKTION VEREINBARTEN VERGÜTUNG

Für die Tätigkeiten der Treuhandkommanditistin erhält die Verwaltungsgesellschaft eine jährliche Vergütung. Die Vergütung wird in dem Kapitel „Kosten“ dargestellt.

4. SONSTIGE DIENSTLEISTER

Der Abschlussprüfer des Jahresberichts der Investmentgesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 ist die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln.

VI. Kosten

1. AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREIS, ABFINDUNGSGUTHABEN

1.1. AUSGABEPREIS

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlages.

Der Zeichnungsbetrag eines beitretenden Anlegers muss hierbei mindestens EUR 10.000 (nachfolgend „Mindesteinlage" genannt) betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25% des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagesumme in Höhe von jeweils mindestens EUR 5.000,00 zu akzeptieren. Die Kapitaleinlage muss in jedem Fall durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

1.2. RÜCKNAHMEPREIS

Die Anlagebedingungen und die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sehen kein Recht auf ordentliche Kündigung und damit kein Recht auf Rückgabe vor. Ein Rücknahmepreis wird daher nicht fortlaufend berechnet und folglich auch nicht veröffentlicht.

1.3. ABFINDUNGSGUTHABEN

Der Anleger hat jedoch das Recht, seine Beteiligung aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen. Zudem kann der Anleger unter den im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft genannten Bedingungen aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden.

In diesem Fall entspricht das Abfindungsguthaben, soweit der Anleger seiner Einlageverpflichtung vollumfänglich nachgekommen ist – ansonsten anteilig –, dem Nettoinventarwert der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens, abzgl. der dem ausscheidenden Anleger noch zustehenden Ausschüttungen und abzgl. der durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Ausgaben in nachgewiesener Höhe, wobei diese sonstigen durch das Ausscheiden verursachten und in Rechnung gestellten Kosten und Ausgaben nicht mehr als 80% des Anteilwertes des jeweiligen Anlegers betragen dürfen. Maßgeblich für die Ermittlung der Abfindung ist grundsätzlich somit der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft, der entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ermittelt und den Anlegern nach den Regelungen der Anlagebedingungen mitgeteilt wurde.

Ein Anleger, der aus der Investmentgesellschaft wegen der Nichtleistung seiner Einlage ausscheidet erhält keine Abfindung. Scheidet ein Anleger, Erbe oder Vermächtnisnehmer aus der Investmentgesellschaft aus, weil er nach dem GwG für die Annahme seiner Beitrittserklärung eigentlich notwendige Angaben nicht (rechtzeitig) nachgereicht hat, so erhält der Anleger keine Abfindung, sondern seine bereits geleistete Einlage und den Ausgabeaufschlag zurück und sein Erbe oder Vermächtnisnehmer eine Abfindung nach §22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Sofern der ausgeschiedene Anleger die Höhe der abfindungsmindernd berücksichtigten Ausschüttungen oder der abfindungsmindernd berücksichtigten Kosten und Ausgaben für unzutreffend hält, ist die Abfindung für sämtliche Beteiligten verbindlich durch einen von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern – sofern sich die Beteiligten über dessen/deren Person nicht verständigen – auf Antrag eines Beteiligten zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu überprüfen und ggf. neu zu ermitteln. Eine Überprüfung des Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft zum 31.12. des Vorjahres findet dabei in keinem Fall statt. Die Kosten der Überprüfung der Ermittlung der Abfindung durch den Wirtschaftsprüfer bzw. die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind von der Investmentgesellschaft und dem ausgeschiedenen Anleger, Erben oder Vermächtnisnehmer in Ansehung der den Anlegern mitgeteilten Abfindung in entsprechender Anwendung der Bestimmungen des §91 Zivilprozessordnung zu tragen.

Ist der Anleger mit seiner Einlage oder seinem Ausgabeaufschlag im Verzug, beläuft sich die Abfindung auf höchstens den Betrag, der nach Maßgabe der vorstehenden Abfindungsregelungen zu zahlen wäre.

Eine Abfindung ist sechs Monate nach dem Ausscheiden zur Zahlung fällig. Soweit der Investmentgesellschaft für eine Auszahlung zu diesen Zeitpunkten zu wenig Liquidität für die ordnungsgemäße Fortführung ihrer Geschäfte bzw. der der Objektgesellschaften zur Verfügung steht (dies beinhaltet auch, dass die Ausschüttungen an die verbleibenden Gesellschafter nicht wie geplant und/oder beschlossen erfolgen können), ist die Stundung der Abfindung bis zu dem Zeitpunkt vereinbart, zu dem der Investmentgesellschaft eine Zahlung unter Berücksichtigung dieser Punkte möglich wird. Die Stundung setzt die Beurteilung des Abschlussprüfers voraus, dass das Liquiditätsmanagementsystem angemessen ist. Sobald dies der Fall ist, werden zur Verfügung stehende Mittel ggf. anteilig auf Gläubiger solcher Ansprüche verteilt. Das Abfindungsguthaben ist ab Fälligkeit mit dem jeweiligen Basiszinssatz (gemäß §247 BGB) p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind zusammen mit der Abfindung zu bezahlen.

Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihres Abfindungsguthabens verlangen.

Erhält ein Gesellschafter bzw. seine Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. ein Erwerber, der aus der Investmentgesellschaft ausgeschieden ist, nach seinem Ausscheiden (und somit rechtsgrundlose) Ausschüttungen von der Investmentgesellschaft, so werden diese auf den vorstehend dargestellten Anspruch auf Abfindung angerechnet.

2. KOSTEN AUF EBENE DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

2.1. INITIALKOSTEN

Während der Gründungs- und Platzierungsphase der Investmentgesellschaft fallen die nachfolgend aufgeführten Initialkosten einmalig auf Ebene der Investmentgesellschaft an, die zusammen einen Betrag i.H.v. bis zu 9,39% des von dem

Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages (ohne Berücksichtigung des jeweiligen Ausgabeaufschlages) ausmachen. Im Einzelnen setzt sich dieser Gesamtposten aus den folgenden Einzelpositionen zusammen.

Die von der Investmentgesellschaft an die Vertriebspartner zu zahlende Provision für die Eigenkapitalvermittlung beträgt 7,75% des jeweils von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages (zzgl. des auf das platzierte Kommanditkapital erhobenen Ausgabeaufschlages, der bis zu 5% des Zeichnungsbetrages beträgt). Es wird – über die vorstehend geschilderte ggf. erfolgende Eigenkapitalvermittlungsprovision hinaus – kein wesentlicher Teil der Vergütungen, die von der Investmentgesellschaft an die KVG geleistet werden, für Vergütungen an Vermittler von Anteilen an der Investmentgesellschaft auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

Die KVG erhält von der Investmentgesellschaft im Rahmen des Bestellungsvertrages für die Konzeption der Investmentgesellschaft eine Vergütung i. H. v. bis zu 1,34% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Die CAPRENDIS Beteiligung GmbH erhält von der Investmentgesellschaft für die Konzeption der Investmentgesellschaft eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,15% des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Die Verwahrstelle erhält von der Investmentgesellschaft im Rahmen des Verwahrstellenvertrages als Setup-Kosten der Investmentgesellschaft eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,05%, max. EUR 5.950 des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Die Treuhandkommanditistin erhält von der Investmentgesellschaft im Rahmen des Bestellungsvertrages als Setup-Kosten der Investmentgesellschaft eine Vergütung i.H.v. bis zu 0,06%, max. EUR 11.305 des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Verschiedene Dienstleister, z. B. WM Daten für ISIN und LEI, etc. erhalten von der Investmentgesellschaft im Rahmen der Konzeption von der Investmentgesellschaft eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,05%, des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der von der Investmentgesellschaft an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu.

Sämtliche der in diesem Unterabschnitt vorgenannten Vergütungen verstehen sich inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung werden die Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

2.2. LAUFENDE VON DER INVESTMENTGESELLSCHAFT ZU ZAHLENDE VERGÜTUNGEN

Aus dem Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft sind zudem folgende Vergütungen zu zahlen.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Absätzen kann jährlich insgesamt bis zu 1,43% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 179.095. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 1,45% der Bemessungsgrundlage.

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

Die Bemessungsgrundlage als Bezugsgröße berücksichtigt die Auszahlungen an die Anleger. Dies ist sachgerecht vor dem Hintergrund laufender Abschreibungen bei „sich verzehrenden" Sachwerten, durch die es unabhängig von der Qualität des Portfoliomanagements, der Bewirtschaftung oder der allgemeinen Marktentwicklung über die Fondslaufzeit in erheblichem Maße zu Wertverlusten im Portfolio kommt, ohne dass diesen Verlusten eine Abnahme des Aufwandes für die Verwaltung des Fonds gegenüber stünde.

Die Investmentgesellschaft zahlt Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:

a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,15% der Bemessungsgrundlage.

Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 150.535. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung ebenfalls bis zu 1,14% der Bemessungsgrundlage.

Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 5.950. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung ist die Mindestvergütung befristet. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

c) Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält pro rata als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,13% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 11.305. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung ist die Mindestvergütung befristet. Er ist berechtigt,

hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

d) Die Treuhandkommanditistin GF Treuhand GmbH erhält für die Führung des Treuhandregisters und der Kapitalkonten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,12% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 11.305. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung ist die Mindestvergütung befristet. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

e) Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe erhalten die unter b) bis d) genannten Gesellschafter ebenfalls weiterhin ihre Vergütung.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,07% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 22.313. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

Daneben fallen weitere Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft an:

a) Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuer hat die Gesellschaft zu tragen:

aa) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
bb) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
cc) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
dd) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
ee) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
ff) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
gg) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
hh) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen) die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
ii) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
jj) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
kk) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet

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 oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Schließlich fallen Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten an.

a) Die KVG kann für den Erwerb oder die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Buchstaben a) und b) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,84% des Kaufpreises erhalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle 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.

Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, ggf. der 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 in vorstehenden Buchstaben a) und b) genannten Vergütungen werden spätestens zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung fällig.

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

a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleis-

teten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,

b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,00% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ihres erstmaligen Auszahlungsanspruchs von der Auflegung des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG i.H.v. 25% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Die Erfolgsvergütung wird aufgeteilt. 15% verbleiben bei der KVG, 85% werden an die Komplementärin weitergeleitet.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

a) Als Direktkommanditist trägt der Anleger seine Kosten die im Zusammenhang der Eintragung oder Löschung in oder aus dem Handelsregister entstehen.

b) Der Anleger trägt alle Kosten einer Übertragung oder Verfügung über Kommanditanteile.

c) Im Falle eines Ausscheidens des Anlegers im Streitfall trägt der betreffende Anleger sämtliche Kosten und Aufwendungen, insbesondere die Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens.

d) Im Fall des Todes eines Anlegers tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Kommanditanteile übergehen die im Rahmen des Übergangs der Kommanditanteile alle angefallenen Aufwendungen.

Die vorgenannten Kosten können in ihrer Höhe nicht beziffert werden und beinhalten gegebenenfalls Steuern in gesetzlicher Höhe.

Rücknahmeabschlag

Ein Rücknahmeabschlag bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

Steuern

Die vorgenannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

GESAMTKOSTENQUOTE

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft zulasten der Investmentgesellschaft angefallenen Kosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes ausgewiesen („Gesamtkostenquote“).

VII. Ermittlung und Verwendung der Erträge / Bewertungsregeln

1. ERMITTLUNG DER ERTRÄGE

Die Investmentgesellschaft ermittelt ihre Erträge (bzw. ihr Ergebnis) durch eine Gewinn-und-Verlust-Rechnung nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (nachfolgend „HGB“ genannt), des KAGB sowie der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (nachfolgend „KARBV“ genannt).

Sie erzielt zunächst Erträge aus den direkt gehaltenen Immobilien und Rückflüssen bzw. Gewinnzuweisungen aus der/den Beteiligung/en an der/den Objektgesellschaft/en (nachfolgend zusammenfassend als „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ bezeichnet) sowie aus der vorübergehenden Anlage liquider Mittel in Bankguthaben. Die Rückflüsse aus Beteiligungen an Objektgesellschaften können aus der Tätigkeit dieser Objektgesellschaften (aus der Vermietung der Immobilie/n, nachfolgend zusammenfassend als „Immobilien“ bezeichnet) stammen. Rückflüsse aus den Beteiligungen an Objektgesellschaften können allerdings nach den gesetzlichen Gewinnermittlungsvorschriften auch als ergebnisneutrale Kapitalrückzahlungen zu behandeln sein, sodass Rückflüsse aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften nicht immer bzw. nicht immer in voller Höhe als Ertrag behandelt werden. Die erzielten Erträge verringern sich um die von der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen.

Ferner können Erträge der Investmentgesellschaft aus der Veräußerung von Beteiligungen an Objektgesellschaften durch die Investmentgesellschaft oder der Veräußerung der mittelbar oder unmittelbar gehaltenen Immobilien entstehen. Ein Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften wird durch die Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses einerseits und der Veräußerungskosten sowie des Buchwertes der betreffenden Beteiligung andererseits ermittelt. Der Buchwert unmittelbar gehaltener Immobilien oder einer Beteiligung entspricht dabei den durch eventuelle Abschreibungen und Kapitalrückzahlungen geminderten Anschaffungskosten der betreffenden unmittelbar gehaltenen Immobilien oder Beteiligung.

Darüber hinaus kann die Investmentgesellschaft auch nicht realisierte Erträge und Aufwendungen aus sog. Zeitwertänderungen erzielen. Zeitwertänderungen ergeben sich aus Auf- oder Abwertungen der von der Investmentgesellschaft unmittelbar gehaltenen Immobilien oder gehaltenen Beteiligungen an Objektgesellschaften im Rahmen der jährlich durchzuführenden Neubewertung dieser Beteiligungen sowie aus der Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten solcher Beteiligungen.

2. VERWENDUNG DER ERTRÄGE / MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER

Aus Erträgen resultierende liquide Mittel, die nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft (z. B. Einzahlungsverpflichtungen bei Objektgesellschaften) verwendet werden, werden nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Zur Entnahme der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse sind nur die Gesellschafter berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt haben; die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem siebten Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist.

Der Anteil des jeweiligen Gesellschafters an den Ausschüttungen bestimmt sich nach dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I. Maßgeblich ist der Stand der Kapitalkonten jeweils am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Liquiditätsüberschuss ausgezahlt werden soll. Ist für den betreffenden Gesellschafter in diesem Geschäftsjahr die Ausschüttungsberechtigung gemäß vorstehendem Abs. 2 erstmals eingetreten, steht ihm nur je 1/12 des für ihn ermittelten Entnahmeanteils für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Ausschüttungsberechtigung bestand, zu.

Die geschäftsführende Kommanditistin und die KVG können Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche vornehmen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies zulässt. bei prognosemäßiger Entwicklung ist vorgesehen, dass jeder Gesellschafter bis auf weiteres ab dem Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung eine Abschlagszahlung i. H. v. 3,60 % p. a. bezogen auf den Stand seines Kapitalkontos I, ggf. zeitanteilig, in monatlichen Teilbeträgen i. H. v. 1/12 des Jahresbetrages der Abschlagszahlung jeweils zum 15. eines Kalendermonates, erstmals am 15. des Kalendermonates, in dem die Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. 2 beginnt, erhält.

Die KVG wird zudem unabhängig von der Ertragslage der Investmentgesellschaft weitere vorhandene Liquidität der Investmentgesellschaft (z. B. aus Kapitalrückzahlungen aus den Objektgesellschaften) an die Gesellschafter ausschütten.

Maßgeblich für Ausschüttungen und sonstige Auszahlungen an Anleger sind die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen oder Auszahlung in dem zu führenden Register eingetragenen Daten des Anlegers (Name, Anschrift, Bankverbindung etc.), soweit der Investmentgesellschaft keine anders lautenden Erklärungen rechtzeitig zugegangen sind.

Weitere Einzelheiten zu den Ausschüttungen finden sich im Kapitel „Anteile“, Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“, Unterabschnitt „Ausschüttungen“, sowie in § 16 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

3. BEWERTUNG

3.1. LAUFENDE BEWERTUNG DES GESELLSCHAFTSVERMÖGENS

Durch die KVG erfolgt gemäß § 272 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 KAGB mindestens einmal jährlich eine Ermittlung des Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft und damit auch

des von jedem Anleger gehaltenen Anteils an der Investmentgesellschaft. Zudem nimmt die KVG eine neue Ermittlung des Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft gemäß § 272 Abs. 1 Satz 2 KAGB bei Herabsetzung oder Erhöhung des Gesellschaftsvermögens vor. Eine Neubewertung des entsprechenden Vermögens ist auch dann durchzuführen, wenn eine zuletzt vorgenommene Bewertung nicht mehr fair bzw. ordnungsgemäß ist.

Der Nettoinventarwert wird aus dem Verkehrswert der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an den Objektgesellschaften und aus den Werten aller weiteren Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft abzgl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ermittelt. Sofern neue Informationen den festgestellten Wert nachhaltig beeinflussen, ist die Bewertung entsprechend zu aktualisieren.

Der Nettoinventarwert des Anteils eines Anlegers entspricht dem Anteil an dem Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft, der rechnerisch auf die Beteiligung des Anlegers entfällt. Der Nettoinventarwert je Anteil ergibt sich aus der Teilung des Wertes der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des § 168 KAGB durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Ein Anteil entspricht EUR 1.000 am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kommanditkapital.

Grundlage für die Bewertung der Immobilien und Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften durch die KVG bzw. den externen Bewerter sind die Vermögensaufstellungen, die gemäß § 271 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 KAGB von den Objektgesellschaften auf den Zeitpunkt der Bewertung bei der KVG einzureichen sind.

Bankguthaben der Investmentgesellschaft werden zu ihrem Nennwert zum Bewertungsstichtag zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zzgl. Zinsen erfolgt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

3.2. BEWERTUNG VOR EINER INVESTITION IN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DURCH DIE INVESTMENTGESELLSCHAFT

Eine Investition in Immobilien und Objektgesellschaften darf nur getätigt werden, wenn der Wert der zu erwerbenden Beteiligungen vorab durch mindestens einen externen Bewerter ermittelt wurde. Übersteigt der Wert der geplanten Einzelinvestition den Betrag von EUR 50 Mio., ist eine Bewertung durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erforderlich. Die KVG wählt hierfür einen bzw. sofern erforderlich zwei externe Bewerter aus, der bzw. die nicht gleichzeitig auch für die vorstehend geschilderte jährliche Bewertung der Immobilien oder Objektgesellschaftsbeteiligungen zuständig sein darf bzw. dürfen. Für die Auswahl der externen Bewerter gelten die Anforderungen des KAGB und der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 („Level-II-Verordnung“), die Regelungen der Bewertungsrichtlinie der KVG sowie sämtliche gesetzliche Anforderungen, die die o. g. Gesetzestexte konkretisieren. Insbesondere die Qualifikation und die Unabhängigkeit des Bewerters müssen sichergestellt sein.

Die KVG teilt die Bestellung der ausgewählten externen Bewerter den zuständigen Behörden vor der Beauftragung schriftlich mit.

Im Falle einer Investition in Immobilien und Objektgesellschaften ermittelt der externe Bewerter den Wert der vorgesehenen Investition. Die Bewertung erfolgt bei Objektgesellschaften auf Grundlage der von den Objektgesellschaften eingereichten aktuellen Vermögensaufstellung, wobei die Vermögensaufstellung vorher von einem Abschlussprüfer zu prüfen ist. Statt der Vermögensaufstellung kann auch der letzte geprüfte Jahresabschluss verwendet werden, wenn er zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht älter als drei Monate ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt dem externen Bewerter bzw. den externen Bewertern die für die Bewertung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Der Verkehrswert der von Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien ist gemäß Bewertungsrichtlinie der KVG – grundsätzlich mit dem Discounted-Cashflow-Verfahren – zu ermitteln.
Im Rahmen des Discounted-Cashflow-Verfahrens werden Zahlungsströme der Immobilie in Form von Einnahmen (z. B. Mieten) und Ausgaben (z. B. Instandhaltung) kapitalisiert. Der so ermittelte Kapitalwert ist der diskontierte Cashflow.

Die (Erst-)Bewertung erfolgt vor der Investition in die Immobilie oder Objektgesellschaft. Die Folgebewertung nach Erstbewertung erfolgt grundsätzlich intern durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, mindestens einmal jährlich.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt eine Prüfung der Bewertungsergebnisse der externen Bewerter vor. Sofern nach positiver Prüfung und vor der Investition in die Objektgesellschaften bzw. Immobilien neue Informationen vorliegen, die den festgestellten Wert nachhaltig beeinflussen, ist die Bewertung entsprechend zu aktualisieren.

4. BISHERIGE WERTENTWICKLUNG

Die bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft kann zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin nicht angegeben werden. Die Investmentgesellschaft wurde erst kurz vor Vertriebsanzeige bei der BaFin neu gegründet.

VIII. Bedeutsame Steuervorschriften

1. ALLGEMEINE HINWEISE

Die nachfolgende Darstellung der für eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft bedeutsamen Steuervorschriften bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltende Rechtslage, die sich aus den zu diesem Zeitpunkt geltenden Steuergesetzen, veröffentlichten Verwaltungsanweisungen und veröffentlichten Gerichtsentscheidungen ergibt. Derzeit diskutierte Änderungen von Steuergesetzen oder Verwaltungsanweisungen sowie nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen und Gerichtsurteile bleiben in der folgenden Darstellung unberücksichtigt.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich ausschließlich auf die Darstellung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung in ihrem Privatvermögen halten und diese ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren (nachfolgend „Anleger“ genannt). Kirchensteuerliche Auswirkungen sind in der folgenden Darstellung, mit Ausnahme des Abschnitts „Kirchensteuer“, nicht berücksichtigt. Die Beteiligung/en der Investmentgesellschaft an der/den Objektgesellschaften, die eine oder mehrere Immobilien (im Folgenden gemeinsam als „Immobilien“ bezeichnet) erwirbt/erwerben, werden nachfolgend als „Beteiligungen an Objektgesellschaften“ bzw. „Objektgesellschaften“ bezeichnet.

Die nachfolgenden Erläuterungen stellen keine konkrete Rechts- oder Steuerberatung des Anlegers dar und können eine individuelle Beratung durch einen mit der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers vertrauten steuerrechtlichen Berater nicht ersetzen. Jedem Anleger wird empfohlen, sich insbesondere vor einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch einen kompetenten Berater zu den steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft auf seine individuelle Steuersituation ausführlich beraten zu lassen. Dies gilt im besonderen Maße für Anleger, deren Beitritt aufgrund einer Ausnahmeregelung nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft durch die KVG – beispielsweise öffentlichrechtliche Körperschaften deutschen Rechts, gemeinnützige private und öffentlichrechtliche Stiftungen deutschen Rechts, Kirchen und anerkannte Religions- oder Weltanschauungsgemeinschaften – zugelassen wird.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin geltenden Steuergesetze und steuerlichen Verwaltungsanweisungen sowie deren Auslegung und Anwendung durch die Rechtsprechung bis zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft bzw. der Dauer der Beteiligung des Anlegers in unveränderter Form fortbestehen oder die Finanzverwaltung oder ggf. ein Finanzgericht der Rechtsauffassung der KVG in allen Punkten vollumfänglich folgt. Die mit diesem Umstand zusammenhängenden Risiken sind im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, dargestellt.

Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Investment- oder die Objektgesellschaften noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger oder eine Verantwortung für die Abführung von Steuern an der Quelle (Kapitalertragsteuer).

2. EINKOMMENSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

2.1. EINKOMMENSTEUER

Als Personengesellschaft deutschen Rechts gilt die Investmentgesellschaft im Hinblick auf einkommensteuerliche Zwecke als transparent. Das besondere Besteuerungsregime des Investmentsteuergesetzes (InvStG) findet keine Anwendung (§ 18 Satz 3 InvStG und § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG n. F.). Gleiches soll konzeptgemäß auch für die Objektgesellschaften gelten, an denen sich die Investmentgesellschaft zu beteiligen beabsichtigt. Daher sind die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften insofern keine Steuersubjekte. Vielmehr werden die Einkünfte der einzelnen genannten Gesellschaften ihren jeweiligen Gesellschaftern und damit im Ergebnis den Anlegern – auch den Treugebern – für Zwecke der Einkommensteuer im Umfang ihrer jeweiligen (ggf. mittelbaren) Beteiligung zugerechnet und bei diesen steuerlich erfasst. Dabei ist die Einordnung der durch die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft erzielten Einkünfte innerhalb des Katalogs der Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts auch für den einzelnen Anleger maßgebend.

Etwas anderes gilt im Ergebnis in Fällen, in denen es auf Ebene des Anlegers zu einer Umqualifizierung, z. B. in gewerbliche Einkünfte, kommt. Die Zurechnung der Einkünfte erfolgt hierbei unabhängig von Ausschüttungen oder Entnahmen aus der Investmentgesellschaft, d.h. dem Anleger werden unabhängig von seinem tatsächlichen Zufluss für steuerliche Zwecke Einkünfte zugerechnet. Der Anleger erzielt daher ggf. steuerpflichtige Einkünfte, die den Betrag der Ausschüttung übersteigen. Die mit diesem Umstand zusammenhängenden Risiken sind in dem Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, dargestellt.

Durch die (geplante) rechtliche Ausgestaltung der Gesellschaftsverträge und der Treuhandverträge werden die Kriterien erfüllt, die die Finanzverwaltung für die steuerliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses fordert. Dies hat zur Folge, dass die Einkünfte der Investmentgesellschaft den Treugebern steuerlich zugerechnet werden (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 Abgabenordnung (AO)), soweit sie auf die Treuhandkommanditistin entfallen. Im Folgenden wird zwischen Anlegern, die ihre Beteiligung mittelbar über die Treuhandkommanditistin halten (nachfolgend „Treugeber“ genannt), und Kommanditisten, die – nach Umwandlung ihrer Beteiligung als Treugeber – direkt an der Investmentgesellschaft beteiligt sind (nachfolgend „Direktkommanditist“ genannt), nicht weiter differenziert, soweit darauf nicht ausdrücklich hingewiesen wird, d.h., die Ausführungen gelten im Übrigen sowohl für Treugeber als auch für Direktkommanditisten gleichermaßen.

Sollte die Investmentgesellschaft – den Planungen der KVG zum Zeitpunkt des Vertriebsbeginns entsprechend – eine oder mehrere Immobilien nicht direkt, sondern indirekt über eine Objektgesellschaft in Gestalt einer transparenten vermögens-

verwaltenden und nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft erwerben, so hat dies im Ergebnis keinen Einfluss auf die einkommensteuerliche Behandlung der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger. Die Ausführungen zur Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Mitunternehmerschaft und einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gelten für eine solche Objektgesellschaft entsprechend. Die KVG geht zum Zeitpunkt des Vertriebsbeginns ausschließlich von künftigen Beteiligungen an vermögensverwaltend tätigen Personengesellschaften aus.

2.2. ERMITTLUNG DER EINKUNFTSART

Die Investmentgesellschaft wird aus ihren Beteiligungen an Objektgesellschaften Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) sowie nach Auffassung der KVG Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven durch die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft erzielen. Nach § 21 Abs. 3 EStG sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von anderen Einkunftsarten, insbesondere von Einkünften aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG und Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG, abzugrenzen.

2.3. KEINE EINKÜNFTE AUS GEWERBEBETRIEB

2.3.1 Vermögensverwaltende Personengesellschaft

Die Investmentgesellschaft soll nach dem Konzept der Verwaltungsgesellschaft als vermögensverwaltende Personengesellschaft – in Abgrenzung von einer gewerblichen Mitunternehmerschaft – zu qualifizieren sein, da angestrebt wird, dass sich eine Gewerblichkeit weder aus einer sog. gewerblichen Prägung noch aus einer gewerblichen Tätigkeit oder Infektion ergeben soll.

2.3.2 Keine gewerbliche Prägung

Eine gewerbliche Prägung im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 EStG liegt nur dann vor, wenn ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften alleinige persönlich haftende Gesellschafter einer Personengesellschaft sind und nur diese oder Personen, die keine Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind. Eine gewerbliche Prägung der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaften gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 EStG scheidet aus, da die geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet ist.

2.3.3 Keine gewerbliche Tätigkeit

Weder die Investmentgesellschaft noch die Objektgesellschaften üben bzw. sollen eine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG ausüben.

Eine gewerbliche Tätigkeit (§ 15 Abs. 2 EStG) ist eine selbstständige nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung überschreitet. Dabei ist bei der Beurteilung jeweils auf das Gesamtbild der Verhältnisse und auf die Verkehrsanschauung abzustellen. Die Rechtsprechung orientiert sich hinsichtlich der Qualifizierung einer Tätigkeit als gewerblich an einer Reihe von Indizien, die dem „Bild des Gewerbebetriebs“ als dem marktmäßigen Umschlag erheblicher Sachwerte sowie der gewerblichen Produktion entlehnt sind.

Die Objektgesellschaften werden Immobilien ausschließlich mit der Absicht erwerben, diese auf Dauer an Dritte zu vermieten. Außer zur Vermietung werden die Immobilien von den Objektgesellschaften nicht zu anderen Zwecken genutzt. Darüber hinaus sollen Objektgesellschaften auch keine weiteren vermieteruntypischen Leistungen, z. B. die Reinigung von oder die Bewachung innerhalb der Mietflächen, für die Mieter erbringen. Die Objektgesellschaften sollen daher ausschließlich die Substanzwerte der Immobilien durch Fruchtziehung nutzen, was nicht mit dem marktmäßigen Umschlag von Gütern zu vergleichen ist.

Die Investmentgesellschaft wird sich langfristig an den Objektgesellschaften mit bis zu 95 beteiligen, um mittelbar Einkünfte aus der grundsätzlich langfristigen Vermietung der Immobilien durch die Objektgesellschaften zu erzielen. Dies stellt weder ein gewerbliches Handeln der Investmentgesellschaft noch der Objektgesellschaften dar.

Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften begründen jeweils auch keinen gewerblichen Grundstückshandel. Nach einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 26.03.2004 liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb von fünf Jahren und in Sonderfällen innerhalb von zehn Jahren seit deren Anschaffung mehr als drei Objekte durch den gleichen Erwerber veräußert werden (Dreiobjektgrenze). Nach dem vorliegenden Konzept ist weder beabsichtigt, dass die Objektgesellschaften ihre Grundstücke, noch, dass die Investmentgesellschaft ihre Beteiligungen innerhalb von zehn Jahren nach dem Beitritt des letzten Anlegers veräußert. Zudem wird die Tätigkeit der Objektgesellschaften nach ihrem Kern auch nicht der Tätigkeit eines Bauträgers entsprechen, sodass auch insofern kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen soll. Daher ist insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaften und damit mittelbar der Investmentgesellschaft oder unmittelbar auf Ebene der Investmentgesellschaft in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

Nach einem Schreiben des BMF vom 01.04.2009, das sich auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 26.06.2007 bezieht, können unter bestimmten Umständen der Erwerb, die Vermietung und die Veräußerung eines Wirtschaftsgutes zu einer gewerblichen Tätigkeit führen, wenn die Vermietung mit dem Erwerb und der Veräußerung aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzeptes verklammert ist. Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt nach Auffassung der Finanzverwaltung vor, wenn von vornherein ein Verkauf des vermieteten Wirtschaftsgutes vor Ablauf von dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer geplant ist und nur durch dessen Verkauf ein Totalgewinn erzielt werden kann. Die Finanzverwaltung hat allerdings offengelassen, ob sie die Grundsätze nur auf bewegliche Wirtschaftsgüter oder auch auf Immobilien anwenden will. Da planungsgemäß bei zu erwerbenden Immobilien ein steuerlicher Totalüberschuss nicht erst durch einen Verkauf der Immobilien, sondern durch die Vermietung bereits vor Beendigung der Investmentgesellschaft erzielt werden soll, fehlt es bereits an einem einheitlich verklammerten Geschäftskonzept i. S. d. vorgenannten BMF-Schreibens. Daher ist auch insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

2.3.4 Keine gewerbliche Infektion

Sollten eine oder mehrere der Objektgesellschaften gewerbliche Einkünfte erzielen, so käme es zu einer sog. gewerblichen Infektion der Investmentgesellschaft (§ 15 Abs. 3 Nr. 1 Fall 2 EStG). In diesem Falle würde die Investmentgesellschaft selbst

nicht mehr als vermögensverwaltend, sondern als gewerblich behandelt werden. Die Objektgesellschaften werden jedoch als vermögensverwaltende Gesellschaften ausgestaltet sein, die keine gewerblichen Einkünfte erzielen.

2.3.5 Umqualifizierung von Einkünften

Allerdings können auf Ebene des Anlegers die Einkünfte in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden, wenn dieser seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft innerhalb von zehn Jahren veräußert. Auch weitere Grundstücksveräußerungen im Privatvermögen oder andere Veräußerungen von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im zeitlichen Zusammenhang könnten dadurch gewerblich werden. Die Finanzverwaltung vertritt nämlich die Auffassung, dass – bezogen auf den jeweiligen Anleger – die Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilienpersonengesellschaft – d.h. der Investmentgesellschaft – einer anteiligen Veräußerung der von der Investmentgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften gehaltenen Grundstücke i.S.d. Dreiobjektgrenze gleichzustellen ist. Für die Anwendung der Dreiobjektgrenze käme es daher sowohl auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und die auf Ebene der Objektgesellschaften gehaltenen Grundstücke sowie auf die Anzahl der vom Anleger an anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Beteiligungen als auch auf die Anzahl der von den anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Grundstücke sowie auf die vom Anleger im Privatvermögen veräußerten Grundstücke an.

Hierbei erfolgt eine Zurechnung nach den Verlautbarungen der Finanzverwaltung nur, wenn die Beteiligung an der die Immobilien haltenden Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10% beträgt oder der Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an der bzw. den veräußerten Immobilie/n bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als EUR 250.000 beträgt. Diese Mindestgrenze ist von der Rechtsprechung bisher allerdings noch nicht bestätigt worden. Auch enthalten die Verlautbarungen der Finanzverwaltung keine näheren Erläuterungen zum maßgeblichen Betrachtungszeitpunkt. Zu beachten ist zudem, dass in der Betrachtung der Dreiobjektgrenze auch die Veräußerung von Anteilen an solchen Immobilien haltenden Personengesellschaften als Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien behandelt wird. Eine Gewerblichkeit der Investmentgesellschaft kann sich ergeben, sofern diese Immobilien erwirbt und innerhalb von zehn Jahren veräußert und dies allein i.V.m. oder aufgrund von Immobilienveräußerungen durch die Objektgesellschaften zu einer Überschreitung der Dreiobjektgrenze führt. Dies ist jedoch plangemäß nicht vorgesehen.

2.4. EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Objektgesellschaften sollen die jeweils gehaltenen Immobilien überwiegend langfristig vermieten. Dadurch werden die Objektgesellschaften Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielen. Die Investmentgesellschaft wird mittelbar aus ihren Beteiligungen an den Objektgesellschaften ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, da keine gewerbliche Tätigkeit oder Prägung der Objektgesellschaften vorliegen soll. Die Anleger werden mittelbar über die Investmentgesellschaft aus den von dieser gehaltenen Objektgesellschaften Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielen, da den Anlegern steuerlich die Vermietungstätigkeit dieser Objektgesellschaften zugerechnet wird. Die Anleger werden das Vermietungsrisiko und die Vermietungsinitiative tragen, denn über ihre (mittelbaren) gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte als Treugeber oder Direktkommanditisten können sie auf die Vermietungstätigkeit der Objektgesellschaften Einfluss nehmen, und sie werden zugleich die wirtschaftlichen Risiken und Chancen einer Immobilienvermietung tragen.

2.5. EINKÜNFTE AUS KAPITALVERMÖGEN

Nach Auffassung der Oberfinanzdirektion (OFD) Berlin (Schreiben vom 09.12.1996) und des Finanzsenators Berlin (Erlass vom 18.11.2010) sind Guthabenzinsen, die aus einer aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung errichteten Liquiditätsreserve erzielt werden, nicht als Einkünfte aus Kapitalvermögen, sondern als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren. In zwei Urteilen zum Gewerbesteuergesetz vom 15.03.2000 und vom 20.09.2007 hat der BFH die aus der Anlage von Mieteinnahmen erzielten Zinsen indes nicht den Miet-, sondern den Kapitaleinkünften zugerechnet. In der untergerichtlichen Rechtsprechung wurde zuletzt auf den Veranlassungszusammenhang der verzinslichen Anlage abgestellt. Bei Zugrundelegung der vorgenannten BFH-Rechtsprechung sind Erträge, die der Anleger aus der Liquiditätsreserve der Objektgesellschaften und der Investmentgesellschaft, aus einer etwaigen verzinslichen Stundung von Kommanditeinlagen einzelner Kommanditisten auf Ebene der Objektgesellschaften sowie auf von ihm nicht entnommene Ausschüttungsbeträge erzielt, als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu qualifizieren. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

2.6. ERMITTLUNG DER EINKÜNFTE AUF EBENE DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

Die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft sind aufgrund ihrer Eintragung in das Handelsregister Handelsgesellschaften im handelsrechtlichen Sinne (§ 161 Abs. 2 und § 105 Abs. 2 Satz 1 HGB) und unterliegen infolgedessen der handelsrechtlichen Buchführungspflicht (§ 238 Abs. 1 HGB), die sie grundsätzlich auch für die Besteuerung zu erfüllen haben (§ 140 AO). Als vermögensverwaltende Personengesellschaften werden die Objektgesellschaften für jedes Kalenderjahr ihre laufenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie etwaige Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 2 Abs. 2 i.V.m. §§ 8 ff. EStG als Überschuss der Einnahmen (z. B. Miete, Zinserträge) über die Werbungskosten (z. B. Abschreibungen, Fremdkapitalzinsen, Gesellschaftskosten) ermitteln.

Die Aufwendungen der Objektgesellschaften im Zusammenhang mit den Anschaffungen der Immobilien sind als Teil der Anschaffungskosten zu aktivieren. Eine endgültige Festschreibung der Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungskosten- und Anschaffungsnebenkosten – wird regelmäßig erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen.

Die auf die Gebäude entfallenden Anschaffungskosten können regelmäßig mit 2% p.a. als Absetzungen für Abnutzungen (AfA) berücksichtigt werden. Bei anderen Wirtschaftsgütern, z. B. Außenanlagen, kommen regelmäßig höhere Abschreibungssätze in Betracht. Bei unterjährigen Anschaffungen oder Veräußerungen sind die Abschreibungen zeitanteilig zu berücksichtigen. Eine regelmäßige Abschreibung von Grund und Boden und der dieser anteilig zuzurechnenden Anschaf-

fungskosten und Anschaffungsnebenkosten über deren Nutzungsdauer ist nicht zulässig. Etwaige Zinsaufwendungen sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig. Die einen Zinsabzug unter Umständen einschränkende sog. Zinsschranke (§ 4h EStG) kommt schon deshalb nicht zur Anwendung, weil sie Gewinneinkünfte i. S. d. § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 EStG voraussetzt, die Objektgesellschaften und die Investmentgesellschaft jedoch Überschusseinkünfte erzielen.

Die Investmentgesellschaft erhält anteilig das Ergebnis aus ihren Beteiligungen an den Objektgesellschaften zugewiesen und ermittelt etwaige zusätzliche Einkünfte aus z. B. Kapitalvermögen und Ausgaben auf ihrer Ebene als vermögensverwaltende Personengesellschaft ebenfalls als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Auch die auf Ebene des Anlegers entstehenden Werbungskosten, d.h. Aufwendungen, die wirtschaftlich durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft verursacht sind (z. B. steuerliche Beratung bezüglich des Erwerbs der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, sog. Sonderwerbungskosten), sind ausschließlich bei der Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft zu erfassen. In beiden Fällen gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG).

3. EINKOMMENSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die Anleger werden, unabhängig davon, ob sie sich als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen oder ihre treugeberische Beteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG aus der mittelbaren Beteiligung an den Objektgesellschaften und ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG und unter Umständen § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 EStG erzielen.

3.1. ZURECHNUNG, VERTEILUNG DER EINKÜNFTE

Der der Investmentgesellschaft als Treugeber beitretende Anleger ist nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 AO als wirtschaftlicher Eigentümer des von der Treuhandkommanditistin treuhänderisch für ihn gehaltenen Anteils anzusehen. Entsprechend wird die von der Treuhandkommanditistin für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft dem Treugeber als wirtschaftlich Berechtigtem zugerechnet. Der zugerechnete Anteil entspricht grundsätzlich der Beteiligungsquote des Treugebers an dem der Gewinnverteilung zugrunde liegenden Kommanditkapital der Gesellschafter der Investmentgesellschaft. Die von der Finanzverwaltung in einem Schreiben des BMF vom 01.09.1994 festgelegten Grundsätze für die vertragliche Ausgestaltung eines Treuhandvertrages werden nach Auffassung der Treuhandkommanditistin durch die Gesellschaftsverträge und den Treuhandvertrag (vgl. Kapitel „Gesellschaftsvertrag“ und „Treuhandvertrag“) erfüllt.

Maßgeblich für die Besteuerung beim Anleger sind nicht die jährlichen Ausschüttungen der Investmentgesellschaft. Diese sind als Entnahme freier Liquidität keine Bemessungsgrundlage für die Besteuerung und unterliegen keinem Steuerabzug (keine Quellensteuer). Vielmehr wird mit Ablauf eines Kalenderjahres jedem Anleger das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft – und damit mittelbar auch die anteiligen steuerlichen Ergebnisse der Objektgesellschaften – zugewiesen.

3.2. VORLIEGEN VON ÜBERSCHUSSERZIELUNGSABSICHT

Überschusserzielungsabsicht ist das Streben nach einem positiven steuerlichen Gesamtergebnis (Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten) während der voraussichtlichen Dauer der Vermögensnutzung. In die Berechnung des Totalüberschusses gehen sowohl negative als auch positive steuerliche Ergebnisse ein. Ein etwaiger Veräußerungsgewinn bleibt bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach Auffassung der Finanzverwaltung für die Ermittlung des Totalüberschusses unberücksichtigt.

Anders als bei der Vermietung von Wohnimmobilien kann bei Gewerbeimmobilien auch bei langfristiger Vermietung nicht unterstellt werden, dass eine Gewinnerzielungsabsicht gegeben ist. Für das Vorliegen der Gewinnerzielungsabsicht trifft den Vermieter vielmehr die objektive Beweislast (BFH-Urteil vom 20.07.2010). Zwar ist die Laufzeit der Investmentgesellschaft begrenzt, jedoch geht die KVG plangemäß davon aus, dass vor ihrer Beendigung auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften aus der Vermietung und Verpachtung jeweils ein steuerlicher Totalüberschuss erzielt werden wird und damit von einer Überschusserzielungsabsicht auszugehen ist. Somit kann auch für Anleger, die sich bis zu diesem Zeitpunkt an der Investmentgesellschaft beteiligen und ihre Beteiligung vollständig mit Eigenkapital finanzieren und keine anderen Sonderwerbungskosten haben, die die anteiligen prognostizierten steuerlichen Ergebnisse des Anlegers übersteigen, eine Überschusserzielungsabsicht angenommen werden.

Sofern ein Anleger entgegen der ausdrücklichen Empfehlung der KVG eine persönliche Anteilsfremdfinanzierung in Anspruch nimmt, sind die damit zusammenhängenden Werbungskosten wie Finanzierungsgebühren und Darlehenszinsen in voller Höhe mindernd in der Überschussberechnung zu berücksichtigen. Dies kann dazu führen, dass der betreffende Anleger unter Umständen (i) einen Totalüberschuss erst später im Laufe der Beteiligung an der Investmentgesellschaft oder (ii) während der gesamten Dauer seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft keinen Totalüberschuss erzielen kann. Sofern ein Anleger seine Beteiligung außerordentlich vor dem ersten ordentlichen Kündigungszeitpunkt kündigt oder überträgt, kann er möglicherweise noch keinen Totalüberschuss erzielt haben. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

3.3. ABZUGSFÄHIGKEIT VON WERBUNGSKOSTEN

Eingeschränkte sofortige Abziehbarkeit der Anlaufkosten

Der BFH hat mit Urteilen vom 08.05.2001 und 28.06.2001 für geschlossene Immobilienfondspersonengesellschaften – d.h. die Investmentgesellschaft – entschieden, dass Gebühren für ggf. in gesonderten Verträgen vereinbarte Dienstleistungen (z. B. Mietgarantie, Treuhänderleistung) sowie Eigenkapitalvermittlungsvergütungen in Abweichung von der bis dahin geltenden Rechtslage nicht mehr als sofort abzugsfähige Werbungskosten zu qualifizieren sind. Vielmehr sollen diese Aufwendungen den Anschaffungskosten zugerechnet und nur im Rahmen der Abschreibung berücksichtigt werden. Allerdings soll diese Rechtslage nur gelten, wenn sich die Anleger aufgrund eines vorformulierten Vertragswerkes an der Investmentgesellschaft beteiligen und/oder eine modellimmanente Verknüpfung aller Verträge vorliegt.

Mit BMF-Schreiben vom 20.10.2003 (sog. Fondserlass) hat sich die Finanzverwaltung im Wesentlichen der Rechtsauffassung des BFH angeschlossen. Nach dem Fondserlass haben die konzeptionellen Einflussnahmemöglichkeiten der Anleger wesentliche Auswirkungen auf die sofortige Abzugsfähigkeit von Aufwendungen. Stehen der KVG die Aufwendungen der Investmentgesellschaft als Vergütung zu, ist eine der weiteren Voraussetzungen zur sofortigen Abzugsfähigkeit u.a. die Abwählbarkeit der Leistungen durch die Anleger.

Nach Ansicht der KVG handelt es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um einen Investmentfonds ohne wesentliche Einflussnahmemöglichkeiten i.S.d. Fondserlasses, da die Anleger die wesentlichen Konzeptionsbestandteile der Investmentgesellschaft sowie der Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Objektgesellschaften nicht verändern können. Daher sind im Wesentlichen nur die an die finanzierende Bank zu leistenden Gebühren für steuerliche Zwecke sofort abzugsfähig.

Neben den vorgenannten Bankgebühren, die sofort abzugsfähig sind, können nach Auffassung der KVG jährlich die der KVG, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin jeweils zustehenden laufenden Vergütungen, die laufenden Zinsen für die Fremdfinanzierung, die Haftungsübernahmevergütung der Komplementärin sowie die tatsächlich anfallenden Objektverwaltungs-, Instandhaltungs- und allgemeinen Verwaltungskosten als Werbungskosten angesetzt werden.

Beschränkte Abziehbarkeit von Werbungskosten bei Einkünften aus Kapitalvermögen

Nach §20 Abs.9 EStG ist bei der Ermittlung sämtlicher Einkünfte aus Kapitalvermögen insgesamt eine jährliche Werbungskostenpauschale von 801 EUR bei einzeln veranlagten bzw. von 1.602 EUR bei zusammen veranlagten Steuerpflichtigen (sog. Sparer-Pauschbetrag) abzuziehen. Der Abzug von tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen.

3.4. KEINE VERLUSTAUSGLEICHSBESCHRÄNKUNG ALS STEUERSTUNDUNGSMODELL GEMÄSS §15 B ESTG

Gemäß §15b Abs.1 Satz 1 EStG können Anleger Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgleichen, noch können solche Verluste im Rahmen von Verlustrück- oder -vorträgen i.S.d. § 10 d EStG berücksichtigt werden. Allerdings mindern Verluste aus Steuerstundungsmodellen gemäß §15b Abs.1 Satz 2 EStG die Einkünfte, die der Anleger in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt.

Es handelt sich weder bei der Investmentgesellschaft noch soll es sich bei den Objektgesellschaften um Steuerstundungsmodelle i.S.d. §15b Abs.1 Satz 2 EStG handeln, da das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und konzeptionsgemäß auch aufzubringenden Kapitals die schädliche Grenze von 10% nicht übersteigt bzw. übersteigen soll.

Anleger können daher etwaige im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehende Verluste aus den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgleichen bzw. im Rahmen von Verlustrück- oder vorträgen i.S.d. §10d EStG berücksichtigen, sofern sie aus der Beteiligung prognosegemäß einen steuerlichen Totalüberschuss erzielen.

3.5. KEINE VERLUSTVERRECHNUNGSBESCHRÄNKUNG GEMÄSS §15A ESTG

Werden einem Anleger Verlustanteile zugewiesen, können diese mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, soweit die Zuweisung des Verlustes nicht zu einem negativen Kapitalkonto des Anlegers bei der Investmentgesellschaft führt oder sich dadurch ein bereits bestehendes negatives Kapitalkonto erhöhen würde (§15a Abs.1 EStG i.V.m. §21 Abs.1 Satz 2 EStG). Bei planungsgemäßem Verlauf sollten die Kapitalkonten der Investmentgesellschaft bei den Objektgesellschaften sowie die Kapitalkonten der Anleger bei der Investmentgesellschaft zu keinem Zeitpunkt negativ werden, sodass eine Anwendung des §15a EStG planungsgemäß nicht erfolgt.

3.6. VERLUSTNUTZUNG

Grundsätzlich dürfen Verluste, d.h. negative Einkünfte, die mit positiven Einkünften im gleichen Veranlagungszeitraum nicht ausgeglichen werden, bis zu einer Höhe von EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 2.000.000) auf den vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden (§10d Abs.1 EStG). Verbleibende Verluste können vorgetragen und gemäß §10d Abs.2 EStG in den Folgejahren bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 2.000.000) unbeschränkt abgezogen werden. Ein darüber hinausgehender Gesamtbetrag der Einkünfte ist nur zu 60 durch einen Verlustvortrag zu mindern. Anschließend verbleibende Verlustvorträge werden vorgetragen.

Der Verlustausgleich und die Verlustverrechnung können dabei grundsätzlich einkunftsartenübergreifend erfolgen. Abweichend vom vorstehenden Grundsatz können Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (§23 Abs.3 Satz 7ff. EStG) und Verluste aus Kapitalvermögen (§20 Abs.6 Satz 2 EStG) generell nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder verrechnet werden.

Nach der jüngeren Rechtsprechung und der Auffassung der Finanzverwaltung gehen steuerliche Verlustvorträge im Sinne von §10d EStG nicht auf die Erben über, d.h., vom Erblasser nicht genutzte Verluste können nicht bei der einkommensteuerlichen Veranlagung der Erben berücksichtigt werden.

3.7. VERÄUSSERUNG DER BETEILIGUNG AN DER INVESTMENTGESELLSCHAFT, VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN ODER DER BETEILIGUNGEN AN DEN OBJEKTGESELLSCHAFTEN UND LIQUIDATION DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

Die ertragsteuerlichen Folgen der Übertragung einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft richten sich danach, ob diese Übertragung entgeltlich oder unentgeltlich vorgenommen wird. Findet die Übertragung unentgeltlich statt, erfolgt die steuerliche Erfassung der Beteiligung beim Übertragenden mit dem Buchwert. Daher entsteht beim Übertragenden weder ein Gewinn noch ein Verlust aus diesem Vorgang. Zudem führt der Erwerber die steuerlichen Werte des Übertragenden entsprechend §11 d EStDV fort. Von dieser ertragsteuerlichen Betrachtung ist eine eventuelle Besteuerung nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz unabhängig (vgl. den Unterabschnitt „Erbschaft- und Schenkungsteuer“).

Erfolgt die Übertragung (teil-)entgeltlich, stellt dies eine anteilige Veräußerung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände durch den Anleger dar. Entsprechendes gilt bei einer Veräußerung der Beteiligung an den Objektgesellschaften durch die Investmentgesellschaft oder Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaften. Nach §§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG unterliegen Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften bei Immobilien oder Beteiligungen an vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften, die Immobilien halten, nur dann der Besteuerung, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien oder zwischen Anlegerbeitritt (Erwerb der Beteiligung an der Investmentgesellschaft) und Veräußerung der Beteiligung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (sog. Spekulationsfrist). Maßgeblich ist der jeweils spätere Zeitpunkt. Erfolgt der Verkauf der Immobilien durch die Objektgesellschaften oder der Beteiligungen an den Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft erst nach Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegen etwaige Veräußerungsgewinne grundsätzlich nicht der Einkommensbesteuerung. Es kann jedoch insgesamt nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtslage im Verlauf der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ändert. Insbesondere könnte ein Veräußerungsgewinn – vorbehaltlich einer entsprechenden Gesetzesänderung – künftig, z. B. bei einer Veräußerung unabhängig von der Dauer der mittelbaren Beteiligung an den Immobilien, steuerpflichtig sein. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft vor Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegt ein etwaiger Gewinn als Einkunft aus einem privaten Veräußerungsgeschäft grundsätzlich der Besteuerung.

Für die Liquidation der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften gelten die allgemeinen Besteuerungsregelungen. Insbesondere kommt eine Begünstigung nach § 34 EStG nicht in Betracht.

4. EINKOMMENSTEUERSATZ UND SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Die individuelle Steuerlast eines Anlegers aus seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft hängt u. a. von seinem sonstigen zu versteuernden Einkommen ab. Entscheidend für die tatsächliche steuerliche Belastung der Vermietungserträge aus der Beteiligung ist der individuell zu berechnende Grenzsteuersatz des Anlegers. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin beträgt der ab einem zu versteuernden Einkommen von EUR 55.961 ab dem Veranlagungszeitraum 2019 (Grundtarif) bzw. EUR 111.922 (Veranlagungszeitraum 2019 (Splittingtarif) anzusetzende Grenzsteuersatz 42 %. Ab einem zu versteuernden Einkommen von EUR 265.327 (Veranlagungszeitraum 2019 (Grundtarif) bzw. EUR 530.654 (Veranlagungszeitraum 2019) (Splittingtarif) erhöht sich der Grenzsteuersatz um weitere 3 % auf derzeit 45 % (sog. Reichensteuer). Auch bei den in diesem Abschnitt angegebenen Steuersätzen ist eine etwaige Kirchensteuer nicht berücksichtigt.

Zusätzlich zur Einkommensteuer wird ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % auf die festgesetzte Einkommensteuer erhoben. Damit erhöht sich die maximale steuerliche Belastung des Anlegers zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin auf bis zu 47,475 %. Die Laufzeit des Solidaritätszuschlages ist nicht befristet, jedoch ist seine Abschaffung oder Modifikation derzeit in der Diskussion. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin ist der Ausgang dieser Diskussion noch nicht absehbar.

Gemäß § 32 d Abs. 1 EStG unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG und § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 EStG beim Anleger grundsätzlich der sog. Abgeltungsteuer i. H. v. 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag darauf und damit folglich einer Gesamtsteuerbelastung von 26,375 %. Dies betrifft nach Auffassung der KVG unter Zugrundelegung der älteren Rechtsprechung des BFH zur Gewerbesteuer grundsätzlich die Zinseinnahmen aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven der Objektgesellschaften und der Investmentgesellschaft, einer etwaigen verzinslichen Stundung von Kommanditeinlagen einzelner Kommanditisten auf Ebene der Objektgesellschaften sowie der verzinslichen Anlage von den Anlegern nicht entnommener Ausschüttungsbeträge. Nach der neueren unterfinanzgerichtlichen Rechtsprechung ist der Veranlassungszusammenhang maßgebend. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen. Soweit für die Zinszahlungen, z. B. durch Banken, Kapitalertragsteuer einzubehalten ist, hat diese grundsätzlich abgeltende Wirkung. Steuerpflichtige mit geringeren persönlichen Einkommensteuersätzen haben die Möglichkeit, eine Besteuerung zum (niedrigeren) persönlichen Steuersatz zu beantragen. In diesem Fall ist die einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Einkommensteuer sowie den Solidaritätszuschlag anzurechnen und ein etwaiger Überhang zu erstatten. Sofern sämtliche Einkünfte des Anlegers aus Kapitalvermögen den noch nicht anderweitig verbrauchten Sparer-Pauschbetrag i. H. v. EUR 801 bzw. EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten nicht überschreiten, bleiben die Einkünfte aus Kapitalvermögen steuerfrei. Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist bei Einkünften aus Kapitalvermögen nicht mehr zulässig. Es findet kein automatischer Abzug der Kapitalertragsteuer hinsichtlich etwaiger Stundungszinsen aus ggf. gestundeten Einlagen einzelner Kommanditisten auf Ebene der Objektgesellschaften statt (vgl. nachfolgend „Verfahrensrecht“).

5. KIRCHENSTEUER

Bei Anlegern, die Mitglied einer kirchensteuerpflichtigen Religionsgemeinschaft sind, wird eine Kirchensteuer und möglicherweise Kirchgeld nach den Landeskirchensteuergesetzen erhoben. Der Kirchensteuertarif beträgt in Abhängigkeit vom Bundesland derzeit 8 % oder 9 % der festgesetzten Einkommensteuer. Die gezahlte Kirchensteuer und ein auf Basis eines Kirchensteuergesetzes gezahltes Kirchgeld sind als Sonderausgabe für Zwecke der Einkommensteuer abzugsfähig. Bei Einkünften aus Kapitalvermögen vermindert sich für diesen Zweck die Abgeltungsteuer um ein Viertel der auf die Kapitalerträge entfallenden Kirchensteuer.

6. VERFAHRENSRECHT

Die auf Ebene der Objektgesellschaften und nachfolgend der Investmentgesellschaft ermittelten Einkünfte werden dem Anleger anteilig entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilung einheitlich und gesondert zugerechnet. Die auf Ebene der Objektgesellschaften und der Investmentgesellschaft auf den Anleger entfallenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen stellt das Betriebsfinanzamt der betreffenden Objektgesellschaft bzw. der Investmentgesellschaft in von der persönlichen Veranlagung des Anlegers getrennten Verfahren für alle Gesellschafter der Objektgesellschaften bzw. Investmentgesellschaft einheitlich und gesondert fest (§ 18 Satz 2 InvStG, § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG n. F., § 180 Abs. 1 AO). Diese Feststellungen werden dem für den Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzamt mit bindender Wirkung (§ 182 Abs. 1 AO) mitgeteilt und von Amts wegen bei der Einkommensteuerveranlagung des Anlegers berücksichtigt.

Die Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte aus den Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft wird von den Objektgesellschaften und der Investmentgesellschaft erstellt und beim Betriebsfinanzamt der Objektgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft eingereicht. Die Mitteilung der Besteuerungsgrundlagen im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung durch die Investmentgesellschaft hat keinerlei Auswirkungen auf die Verpflichtung des Anlegers, ggf. eine individuelle Steuererklärung abzugeben.

Soweit Zinserträge, die der Anleger aus einer etwaigen Stundung von Einlagen einzelner Kommanditisten auf Ebene der Objektgesellschaften erzielt, entstehen, hat der Anleger die Erträge, die er aus einer solchen Anlage erzielt, gemäß § 32 d Abs. 3 Satz 1 EStG in seiner persönlichen Steuererklärung gesondert anzugeben oder ggf. nachzumelden. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft wird dem Anleger die in der Steuererklärung anzugebenden Beträge mitteilen.

Etwaige Sonderwerbungskosten des Anlegers (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung), z. B. Reisekosten zu Gesellschafterversammlungen sowie Zinsen aus einer etwaig aufgenommenen persönlichen Anteilsfinanzierung, können für den Anleger nur von der Investmentgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften steuerlich geltend gemacht werden. Die Nachweise über entstandene Sonderwerbungskosten sind der Gesellschaft bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres zur Verfügung zu stellen. Sofern der Anleger der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft seine Sonderwerbungskosten unvollständig, fehlerhaft oder nicht fristgerecht mitteilt oder diese nicht durch Belege nachweist, können diese in die Steuererklärung der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften nicht aufgenommen werden. Dies hat für den Anleger zur Folge, dass die von ihm geltend gemachten Sonderwerbungskosten nicht in seiner persönlichen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt werden können.

Über die Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Investmentgesellschaft und damit über die vom Anleger tatsächlich zu zahlende Steuer wird von der Finanzverwaltung regelmäßig erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaften abschließend entschieden. Hierbei können Änderungen zu Steuernachzahlungen und Zinsen i. H. v. derzeit 6 % p. a. sowie zu anderen Zuschlägen und Kosten führen.

7. KEINE GEWERBESTEUER

Nach Ansicht der KVG handelt es sich bei der Investmentgesellschaft und den Objektgesellschaften nicht um gewerbliche Unternehmen i. S. d. EStG, sodass sie gemäß § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Sofern auf Ebene der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaften ein gewerblicher Grundstückshandel realisiert werden sollte, würden die laufenden Gewinne wie auch der Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer unterliegen. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

8. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Als Erwerb eines Anteils an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft nach § 10 Abs. 1 Satz 4 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) gilt der unmittelbare und der mittelbare Erwerb einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft im Wege einer Erbschaft oder Schenkung als anteiliger Erwerb der von der entsprechenden Gesellschaft gehaltenen Wirtschaftsgüter.

Im Erbfall mindern die anteilig zugerechneten Verbindlichkeiten den für die Erbschaftsteuer relevanten Wert der erworbenen Beteiligung.

Sofern eine Außenverpflichtung für Gesellschaftsschulden besteht, handelt es sich im Falle einer Schenkung um eine sog. gemischte Schenkung, und der Erwerb der zugewendeten Beteiligung ist in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Eine übergehende Außenverpflichtung stellt steuerlich ein Entgelt des Erwerbers dar. Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils der Beteiligung liegt für den Schenkungsempfänger ein Anschaffungsvorgang und für den Schenker ein Veräußerungsvorgang vor, der nach den allgemeinen einkommensteuerlichen Vorschriften z. B. als privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterliegen kann. In Höhe einer übergehenden Außenverpflichtung liegt ein entgeltliches Geschäft vor, sodass die Verbindlichkeiten grundsätzlich anteilig bei der Ermittlung der Höhe des schenkungsteuerpflichtigen Erwerbs abzuziehen sind. Dem Anleger wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

Für die Ermittlung der Anteile an den von der Personengesellschaft gehaltenen Wirtschaftsgütern sind die Kapitalanteile der Anleger gemäß Kapitalkonto I maßgeblich.

8.1. BEWERTUNG

8.1.1 AIFM-Steuer-Anpassungsgesetz

Durch das sog. AIFM-Steuer-Anpassungsgesetz wurde § 11 Abs. 4 Bewertungsgesetz (BewG) für Bewertungsstichtage ab dem 22.07.2013 geändert, wonach Anteile oder Aktien, die

Rechte an einem Investmentvermögen i.S.d. KAGB verbriefen, mit dem Rücknahmepreis anzusetzen sind. Zwar handelt es sich bei der Investmentgesellschaft um ein Investmentvermögen i.S.d. KAGB, jedoch gibt es mangels Rücknahme keinen Rücknahmepreis (vgl. das Kapitel „Anteile", Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der Anteile", Unterabschnitt „Rücknahme von Anteilen/Kündigung/Ausschluss aus der Investmentgesellschaft"). Darüber hinaus fehlt es bei der Beteiligung an der Investmentgesellschaft wohl an einer Verbriefung und der Gesetzgeber wollte auch den Anwendungsbereich der Vorschrift nicht erweitern, sondern die Vorschrift lediglich an die neuen Begrifflichkeiten des KAGB anpassen. Für die Besteuerung findet das InvStG auch keine Anwendung auf die Investmentgesellschaft, da durch § 18 Satz 3 InvStG auf die allgemeinen Besteuerungsvorschriften verwiesen wird bzw. es nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG n.F. ab 2018 ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich herausgenommen wurde.
Aus Sicht der KVG kann jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin nicht vorhergesagt werden, welchen Wert die Finanzverwaltung im Falle einer Vererbung oder Schenkung einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft zugrunde legen wird. Denkbar wäre bei Anwendung des § 11 Abs. 4 BewG z.B. der sich aus der jährlichen Bewertung des Gesellschaftsvermögens ergebende Wert der betreffenden Beteiligung (Nettoinventarwert, vgl. Kapitel „Ermittlung und Verwendung der Erträge/Bewertungsregeln", Abschnitt „Bewertung", Unterabschnitt „Laufende Bewertung des Gesellschaftsvermögens"). Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzverwaltung bei der Bewertung an dem Ausgabepreis der betreffenden Beteiligung oder an dem Abfindungsguthaben, das im Falle des Ausschlusses oder der Kündigung eines Gesellschafters zu leisten wäre, orientiert (vgl. das Kapitel „Kosten", Abschnitt „Ausgabe- und Rücknahmepreis, Abfindungsguthaben", Unterabschnitte „Ausgabepreis" und „Abfindungsguthaben").

8.1.2 Anwendung der bisherigen Rechtslage

Von der KVG wird davon ausgegangen, dass die Finanzverwaltung bei einem geschlossenen Investmentfonds wie der Investmentgesellschaft weiterhin auf den steuerlichen Wert des Gesellschaftsvermögens abstellt. In diesem Fall ist Gegenstand des steuerpflichtigen Erwerbs beim Erben oder Beschenkten der betreffende Anteil an den einzelnen Wirtschaftsgütern der Investmentgesellschaft. In Bezug auf die Beteiligungen an vermögensverwaltenden Objektgesellschaften sind somit anteilig die von diesen Objektgesellschaften gehaltenen Vermögensgegenstände Gegenstand des steuerpflichtigen Erwerbs.

Die von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG mit dem nach dem BewG ermittelten Grundbesitzwert bewertet. Der Grundbesitzwert der Immobilien wird gemäß §§ 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 152 Nr. 1, 157 Abs. 1 BewG von den für die Wertermittlung zuständigen Finanzämtern unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag mit bindender Wirkung einheitlich und gesondert festgestellt.

Die KVG geht davon aus, dass die Immobilien zu mehr als 80% fremden betrieblichen Zwecken dienen und daher voraussichtlich als Geschäftsgrundstücke i.S.d. BewG qualifiziert werden. Der Wert von Geschäftsgrundstücken ist in diesem Fall nach dem in §§ 184 ff. BewG geregelten Ertragswertverfahren zu ermitteln, da davon auszugehen ist, dass sich eine ortsübliche Miete ermitteln lässt. Andernfalls hätte die Bewertung nach dem Sachwertverfahren i.S.d. §§ 189 ff. BewG zu erfolgen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass es sich bewertungsrechtlich um Mietwohngrundstücke handelt, d.h. solche, die zu 80% Wohnzwecken dienen.

8.2. ÜBERGANG VOM TREUGEBER

Ist ein Anleger zum Zeitpunkt der Schenkung oder Erbschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Investmentgesellschaft beteiligt, ist Gegenstand der Zuwendung im Rahmen der Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Vermögensgegenstände der Herausgabeanspruch des Treugebers gegen die Treuhandkommanditistin. Nach Auffassung der Mehrzahl der Finanzverwaltungen (Finanzministerium Baden-Württemberg vom 02.11.2010, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen vom 16.09.2010, Finanzbehörde Hamburg vom 18.10.2010, Hessisches Ministerium der Finanzen vom 18.03.2011, Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main vom 28.03.2011, Oberfinanzdirektion Karlsruhe vom 04.11.2010, Oberfinanzdirektion Magdeburg vom 18.10.2011, Niedersächsisches Finanzministerium vom 01.11.2010, Ministerium der Finanzen des Saarlandes vom 11.11.2010, Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalts vom 24.11.2010, Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 28.10.2010) ist für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, auf den Gegenstand abzustellen, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Es kommt damit auf die Vermögensart des Treugutes, d.h. hier auf den Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft und damit bei Anwendung der bisherigen Rechtslage mittelbar auf die von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien, an. Die vorgenannten Erlasse binden zwar nur die jeweiligen Finanzverwaltungen der entsprechenden Länder, die KVG geht jedoch davon aus, dass die darin zum Ausdruck gebrachte Auffassung auch in anderen Bundesländern entsprechend angewendet wird. Folglich ist auch in diesem Fall der Wert zugrunde zu legen, der bei Direktkommanditisten anzusetzen ist.

8.3. ERBSCHAFTS- UND SCHENKUNGSTEUERSÄTZE

Die Höhe der tatsächlichen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer beträgt abhängig vom Verwandtschaftsgrad, vom Volumen der für das vererbte bzw. geschenkte Vermögen ermittelten Bemessungsgrundlage sowie von der Ausnutzung bestehender Freibeträge zwischen 7% und 50% bezogen auf den Wert des steuerpflichtigen Erwerbs.

Die Ermittlung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Inanspruchnahme von steuerlichen Freibeträgen sind wesentlich von den persönlichen Verhältnissen des betroffenen Anlegers abhängig. In jedem Fall sollte vor einer unentgeltlichen Übertragung der persönliche steuerliche Berater des Anlegers konsultiert werden.

8.4. UMSATZSTEUER

Die Objektgesellschaften werden umsatzsteuerrechtliche Unternehmer sein. Für künftige Mieter ist denkbar, dass diese ebenfalls umsatzsteuerrechtliche Unternehmer sind oder aber die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllen. Letzteres wird insbesondere der Fall sein, soweit Wohnungen vermietet werden.

Umsätze aus der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden sind gemäß § 4 Nr. 12 a Umsatzsteuergesetz (UStG)

grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Gegenüber Mietern, die umsatzsteuerrechtliche Unternehmer sind, können die Investmentgesellschaft sowie die Objektgesellschaften auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten, sofern die betreffenden Mieter das jeweilige Mietobjekt ausschließlich zu Umsätzen nutzen, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Soweit die Voraussetzungen für den Verzicht vorliegen, können die Objektgesellschaften die ihnen im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien für Eingangsleistungen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzuges geltend machen.

Ändert sich die Nutzung der jeweiligen Immobilien und führt dies zu einer anderen Beurteilung der Berechtigung zum Vorsteuerabzug, so ist bereits abgezogene Vorsteuer unter Umständen anteilig zu berichtigen. Es gilt ein Korrekturzeitraum von zehn Jahren seit der Geltendmachung des Vorsteuerabzuges auf im Zusammenhang mit den Immobilien erhaltenen Leistungen oder Einbauten. Soweit dieser Zeitraum für sonstige Leistungen und Einbauten, die den früheren Eigentümerinnen gegenüber erbracht wurden, noch läuft und der jeweilige Erwerb der betreffenden Immobilie eine sog. Geschäftsveräußerung im Ganzen (§ 1 Abs. 1a UStG) darstellt, gilt die Korrekturpflicht auch hinsichtlich der von den früheren Eigentümerinnen geltend gemachten Vorsteuern. Bei einer Nutzungsänderung könnte die betreffende Objektgesellschaft somit zur Rückzahlung von Vorsteuern verpflichtet sein, die die entsprechende Verkäuferin der jeweiligen Immobilie im vorgenannten zehnjährigen Korrekturzeitraum abgezogen hat.

Die Investmentgesellschaft plant, Direktanlagen in Immobilien und Beteiligungen an Objektgesellschaften zu erwerben und zu halten. Darüber hinaus legt die Investmentgesellschaft etwaige Liquiditätsreserven verzinslich an. Die Investmentgesellschaft ist damit zwar Unternehmer i. S. d. UStG, jedoch aufgrund der Umsatzsteuerfreiheit ihrer Leistungen bzw. mit den ihrem nicht unternehmerischen Bereich zuzuordnenden Beteiligungen nicht berechtigt, die auf Eingangsleistungen lastende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen. Insbesondere steht der Investmentgesellschaft kein Vorsteuerabzug für an sie erbrachte Leistungen zu. Diese nicht abzugsfähigen Umsatzsteuerbeträge stellen vielmehr auf Ebene der Investmentgesellschaft Werbungskosten bzw. insbesondere in der Investitionsphase Anschaffungsnebenkosten dar.

9. GRUNDERWERBSTEUER

Der Abschluss von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien unmittelbar oder mittelbar durch Objektgesellschaften unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) der Grunderwerbsteuer. Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich gemäß §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG nach dem von der jeweiligen Objektgesellschaft geschuldeten Kaufpreis einschließlich der sonstigen von der jeweiligen Objektgesellschaft gegenüber der Verkäuferin übernommenen Leistungen. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Abhängigkeit von der Belegenheit der Immobilie derzeit zwischen 3,5 % und 6,5 % der in dieser Weise ermittelten Gegenleistung.

Insoweit wird ergänzend insbesondere im Hinblick auf die Änderung oder Erweiterung der Grunderwerbsteuertatbestände auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

10. GRUNDSTEUER

Der von Objektgesellschaften gehaltene Grundbesitz unterliegt der Grundsteuer. Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer bildet gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Grundsteuergesetz (GrStG) der Steuermessbetrag, der sich aus der Multiplikation der Steuermesszahl mit dem nach dem BewG ermittelten Einheitswert des Grundbesitzes ergibt. Die Steuermesszahl beträgt 3,5 ‰ gemäß § 15 Abs. 1 GrStG.

Die Grundsteuer berechnet sich aus dem Steuermessbetrag multipliziert mit dem von der jeweiligen Gemeinde, in der sich der Grundbesitz befindet, festgelegten Hebesatz.

Im Hinblick auf die im Vergleich zu den tatsächlichen Verkehrswerten sehr niedrigen Einheitswerte, die die Grundlage für die Grundsteuer bilden, wird eine Neuregelung der Grundsteuer in regelmäßigen Abständen politisch diskutiert. Es bleibt daher abzuwarten, wie sich die Gesetzesinitiative im weiteren Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens entwickelt. Je nach Ausgestaltung der zukünftigen Mietverträge kann die Grundsteuer als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

11. VERMÖGENSTEUER

Die Anleger sind im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen am Vermögen der Investmentgesellschaft und damit mittelbar an den Objektgesellschaften beteiligt. Eine Vermögensteuer wird derzeit nicht erhoben, aber eine Wiedereinführung kann nicht ausgeschlossen werden.

12. INVESTMENTSTEUERGESETZ

Durch das sog. AIFM-Steuer-Anpassungsgesetz wurde der Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes (InvStG) insoweit erweitert, als dass das InvStG nun auch auf solche Gesellschaften Anwendung finden soll, die zwar nicht der Investmentbesteuerung nach dem bisherigen Verständnis unterliegen, jedoch als alternative Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 3 KAGB („alternative Investmentfonds“) zu qualifizieren sind. Aus Sicht der KVG erfüllt ausschließlich die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen eines alternativen Investmentfonds und Investmentvermögens i. S. d. KAGB. Die Objektgesellschaften werden die Voraussetzungen für ein Investmentvermögen hingegen nicht erfüllen. Die Objektgesellschaften sammeln nicht Kapital von einer Anzahl von Anlegern ein.

Aber auch die Anwendbarkeit des InvStG auf die Investmentgesellschaft führt aus Sicht der KVG nicht zur Anwendung der Investmentbesteuerung nach dem InvStG. Denn dieser Besteuerung unterfallen ausschließlich Investmentfonds bzw. Anteile an Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 1b InvStG. Die Investmentgesellschaft erfüllt jedoch nicht die Voraussetzungen eines Investmentfonds im Sinne dieser Regelungen, da u. a. nicht einmal pro Jahr eine Rückgabe oder Kündigung der Beteiligung möglich ist. Mithin handelt es sich um eine Personeninvestitionsgesellschaft in der Rechtsform einer

Investmentkommanditgesellschaft. Nach § 18 InvStG sind die Einkünfte von Anlegern im Falle von Investmentkommanditgesellschaften nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern. Auch das Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung hat diese Beurteilung nicht beeinflusst. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG n. F. stellen Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft keine Investmentfonds i. S. d. neuen Investmentsteuergesetzes dar, sofern es sich nicht um Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere nach § 1 Abs. 2 KAGB oder um Altersvorsorgevermögensfonds nach § 53 InvStG n. F. handelt. Somit findet auch das neue Investmentsteuergesetz auf die Investmentgesellschaft keine Anwendung. Die Einkünfte der Anleger sind daher weiterhin nach den allgemeinen steuerlichen Regelungen zu versteuern. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft", Abschnitt „Wesentliche Risiken", Unterabschnitt „Steuerrisiken", verwiesen.

13. MELDEPFLICHTEN GEMÄSS DEM FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT („FATCA") UND DEM FINANZKONTENINFORMATIONS AUSTAUSCHGESETZ

Durch den sog. Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA") wurde seitens der USA ein neues Regime für auf sog. Finanzkonten bezogene Meldepflichten eingeführt, das in letzter Konsequenz als Sanktion bei Verstoß gegen diese Meldepflichten eine Art Quellensteuerabzug für Zahlungen, die aus den USA an ausländische Rechtsgebilde und Personen geleistet werden, zur Folge haben kann. Die Verpflichtungen aus FATCA sind durch die FATCA-USA-Umsetzungsverordnung vom 23.07.2014 („FATCA-USAUmsV") aufgrund der Ermächtigungsnorm des § 117c Absatz 1 Satz 1 AO auch in deutsches Recht umgesetzt worden und somit unmittelbar in Deutschland anwendbar. Nach Einschätzung der KVG ist derzeit davon auszugehen, dass es sich bei der Investmentgesellschaft nicht um ein sog. meldendes Finanzinstitut, sondern vielmehr um ein sog. ausgenommenes nicht meldendes deutsches Finanzinstitut handelt, das nach derzeitigem Rechtsstand als FATCA-konform gilt und keine Registrierungs-, Identifikations- oder Sorgfaltspflichten erfüllen muss. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft – aktuell oder auch künftig – dennoch als sog. meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren ist bzw. sein wird. In diesem Fall bestünden umfassende Registrierungs-, Melde und Sorgfaltspflichten. In Bezug auf die die Anleger sodann treffenden Mitteilungspflichten gilt sodann § 26 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages. Ergibt die dann von der Investmentgesellschaft vorzunehmende Prüfung, dass bei dem meldepflichtigen Finanzinstitut (also der Investmentgesellschaft) meldepflichtige Konten (z. B. Konten von US-Steuerpflichtigen) bestehen, müssen diese Konten und weitere Daten jährlich bis zum 31.07. des jeweils folgenden Kalenderjahres dem Bundeszentralamt für Steuern gemeldet werden, dass diese Informationen an die US-Behörden weiterleitet. Kontoinhaber, die nicht bereit sind, die erforderlichen Informationen offenzulegen, müssen ebenfalls gemeldet werden. Kommt die Investmentgesellschaft diesen Anforderungen nach, wird ein Quellensteuerähnlicher Einbehalt für FATCA-Zwecke nur insoweit vorgenommen, als die betreffenden Zahlungen anteilig an nicht teilnehmende Foreign Financial Institution (FFI) und auf die den Informationspflichten nicht ausreichend nachkommenden Kontoinhaber (sofern keine Berichterstattung seitens der FFI erfolgt) fließen.

Ähnliche Erhebungs- und Meldepflichten bestehen gemäß dem am 01.01.2016 in Kraft getretenen Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz („FKAustG"). Dieses regelt für den gemeinsamen Meldestandard – vergleichbar der FATCA-USA-UmsV für den Bereich FATCA – die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens sowie Pflichten der Beteiligten und beinhaltet zudem Ordnungswidrigkeitsvorschriften, die bei Nichterfüllung der in der Verordnung festgelegten Pflichten eingreifen. Das FKAustG basiert letztlich auf dem federführend von der OECD ausgearbeiteten sog. Common Reporting Standard („CRS") bzw. gemeinsamen Meldestandard, der sich seinem Regelungsgehalt nach weitestgehend an den FATCA-Vorschriften orientiert. Bereits im Oktober 2014 wurde zwischen mehreren Staaten eine Vereinbarung über den automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten in Steuersachen unterzeichnet. Im Anschluss daran hat der Europäische Rat am 09.12.2014 die Richtlinie 2014/107/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung beschlossen. Aufgrund dessen sind die Mitgliedstaaten der Europäischen Union – sowie weitere teilnehmende Staaten (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 FKAustG bzw. die fortlaufend aktualisierte Liste auf der Internetpräsenz der OECD) aufgrund bi- und multilateraler Abkommen – verpflichtet, von den in ihrem Gebiet ansässigen sog. Finanzinstituten Informationen über Konten zu erheben, die diese für in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union (sowie weiteren teilnehmenden Staaten) steuerpflichtige Personen führen. Mit dem bereits erwähnten FKAustG wird der gemeinsame Meldestandard in nationales Recht umgesetzt. Daher sind nach derzeitigem Stand die Daten insbesondere zu den für Anleger geführten Konten, die steuerliche Ansässigkeit des Konteninhabers sowie dessen Steueridentifikationsnummer zu erheben und unter gewissen Voraussetzungen dem Bundeszentralamt für Steuern zu melden.

Bei Verstoß gegen die durch das FKAustG implementierten Pflichten sieht das Gesetz Sanktionen vor. Dies geschieht über Ordnungswidrigkeitsvorschriften (§ 28 FKAustG), die bei Nichterfüllung der im FKAustG festgelegten Pflichten eingreifen. Ein den Regelungen zu FATCA vergleichbarer anteiliger quellensteuerähnlicher Einbehalt als Sanktion ist nach dem FKAustG nicht vorgesehen.

Auch im Anwendungsbereich des FKAustG existieren für bestimmte Rechtsgebilde Ausnahmevorschriften, die diese von den grundsätzlich bestehenden umfassenden Pflichten befreien. Das oben bereits für den Bereich FATCA erwähnte BMF-Schreiben findet mit Blick auf das FKAustG ebenfalls Anwendung. Auch zum gemeinsamen Meldestandard gibt dieses Schreiben bezüglich diverser Aspekte die aktuelle Auffassung der Verwaltung wieder. Unter Zugrundelegung der im vorgenannten BMF-Schreiben niedergelegten aktuellen Verwaltungsauffassung ist nach Einschätzung der KVG allerdings davon auszugehen, dass die Ausnahmevorschriften nicht greifen und es sich bei der Investmentgesellschaft daher um ein sog. meldendes Finanzinstitut handelt. Es bestehen folglich für die Investmentgesellschaft die o. g. umfassenden Erhebungs- und Meldepflichten gemäß FKAustG. Ergibt die von der Investmentgesellschaft vorzunehmende Prüfung, dass bei ihr meldepflichtige Konten (Konten von steuerlich in einem teilnehmenden Staat ansässigen Personen) bestehen, müssen diese Konten und weitere Daten jährlich bis zum 31.07. des jeweils folgenden Kalenderjahres dem Bundeszentralamt für Steuern gemeldet werden,

das diese Informationen an die Behörden teilnehmender Staaten weiterleitet. Kommt die Investmentgesellschaft ihren Pflichten nach dem FKAustG nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, greifen die bereits erwähnten Ordnungswidrigkeitsvorschriften ein. Der Anleger ist daher verpflichtet, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie ggf. notwendige Formulare auszufüllen, die von der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit dem FKAustG oder einer entsprechenden Regelung benötigt werden, sowie bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise dies der Investmentgesellschaft unverzüglich in der Form, wie in § 26 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages dargestellt, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die FATCA- sowie FKAustG-Regelungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin – trotz des Vorliegens des bereits erwähnten BMF-Schreibens – nach wie vor verschiedene Unklarheiten bestehen, die insbesondere daraus resultieren, dass zu diesem Zeitpunkt hinsichtlich einiger der angesprochenen Fragen keine Ausführungs- oder Anwendungsvorschriften existieren bzw. die existierenden Vorschriften mangels Erfahrungen zu deren praktischer Handhabung durch die Verwaltung keine abschließende Beantwortung dieser Fragen zulassen.

Mit Blick auf das bereits erwähnte BMF-Schreiben, aufgrund dessen die Rechtsauffassung der Verwaltung zum aktuellen Zeitpunkt zumindest weitgehend bekannt ist, muss darauf hingewiesen werden, dass diesem Schreiben keine rechtlich bindende Wirkung außerhalb der Verwaltung zukommt und die Verwaltungsauffassung jederzeit Änderungen erfahren kann.

Schließlich ist nicht ausgeschlossen, dass andere Staaten ähnliche Regelungen einführen bzw. sich den bestehenden Regelungen anschließen werden, aus denen sich weitere Pflichten, Kosten und somit Risiken für die Investmentgesellschaft ergeben.

IX. Verwahrstelle

Die KVG hat im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft mit der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen, nach welchem diese als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft beauftragt wurde. Die Rödl AIF Verwahrstelle ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und hat ihren Sitz in Kehrwieder 9, 20457 Hamburg. Sie ist eine zugelassene alternative Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 3 KAGB.

AUFGABEN DER VERWAHRSTELLE

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen Vorschriften des KAGB sowie der Level 2-Verordnung und allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

a) Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen;

b) Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen oder Aktien des jeweiligen AIF und die Ermittlung des Wertes des jeweiligen AIF den Vorschriften des KAGB und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen sowie dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;

c) Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an den jeweiligen AIF oder für Rechnung des jeweiligen AIF überwiesen wird;

d) Sicherstellung, dass die Erträge jedes AIF nach den Vorschriften des KAGB und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen sowie des Gesellschaftsvertrags verwendet werden;

e) Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für den jeweiligen AIF geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;

f) Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF;

g) Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit von Assetklassen und Lebenszyklus des jeweiligen AIF sind in einem Service Level Agreement („SLA“) gesondert geregelt. Das mit der Verwahrstelle abgeschlossene SLA ist ebenfalls auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, ist in seiner Laufzeit jedoch an den Verwahrstellenvertrag gebunden. Die Verwahrstelle hat der KVG rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, sowie Zugang zu zeitnahen und genauen Informationen über die bei der Verwahrstelle geführten Konten und Depots des AIF zu ermöglichen.

Die Verwahrstelle handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der unter den Verwahrstellenvertrag fallenden AIF und deren Anleger.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem AIF und gegenüber den Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihren Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt. Es wird auf § 88 Abs. 2 KAGB verwiesen.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag bezüglich eines AIF mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende zu kündigen. Die Kündigung eines AIF oder gegenüber einem AIF gilt stets nur bezogen auf das Verwahrstellenverhältnis für diesen AIF. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der obigen Vertragsparteien. Unmittelbare Rechte und Pflichten des Anlegers werden durch den Verwahrstellenvertrag nicht begründet.

X. Berichte, Geschäftsjahr, Offenlegung von Informationen

Die KVG erstellt spätestens sechs Monate nach dem Schluss des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft für diese einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Jahresbericht. Der Jahresbericht enthält u. a. den durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und den geprüften Lagebericht. Gemäß § 300 KAGB erforderliche Informationen zum prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind, zu etwaigen neuen Regelungen des Liquiditätsmanagements der Investmentgesellschaft, zum aktuellen Risikoprofil der Investmentgesellschaft und zu den von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme sowie zur Gesamthöhe des eingesetzten Fremdkapitals einschließlich etwaiger Änderungen des maximalen Fremdkapitalanteils, den die KVG für Rechnung der Investmentgesellschaft einsetzen kann, sowie etwaiger Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstiger Garantien, die im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung gewährt wurden, werden ebenfalls im Jahresbericht veröffentlicht.

Falls das Recht zur Verwaltung des Vermögens der Investmentgesellschaft während eines Geschäftsjahres von der KVG auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wird, wird auf den Übertragungsstichtag ein Zwischenbericht erstellt und durch den Abschlussprüfer geprüft.

Bei der Auflösung der Investmentgesellschaft wird zudem auf den Tag, an dem das Recht der KVG zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, ein Auflösungsbericht erstellt. Während der auf die Auflösung der Investmentgesellschaft folgenden Liquidationsphase wird als Geschäftsjahr das Kalenderjahr beibehalten und jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, ein Abwicklungsbericht erstellt.

Die Jahresberichte, etwaige Zwischenberichte, der Auflösungsbericht sowie die Abwicklungsberichte sind bei der KVG sowie im Internet unter www.avanainvest.com erhältlich.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in schriftlicher Form bei der Investmentgesellschaft auf Anfrage erhältlich.

Den Anlegern werden die nach dem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Informationen, Berichte, Daten und Anfragen – soweit gesetzlich zulässig und nicht abweichend im Gesellschaftsvertrag geregelt – elektronisch (mittels E-Mail oder Datenträger) zur Verfügung gestellt. Jeder Anleger kann verlangen, dass ihm die vorstehenden Informationen und Dokumente schriftlich ggf. auf eigene Kosten übersandt werden. Da die Anteile an der Investmentgesellschaft nicht außerhalb Deutschlands vertrieben werden, werden keine Angaben über die Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen in anderen Ländern gemacht bzw. werden diese Informationen nicht in den in anderen Ländern bekannt zu machenden Verkaufsprospekten aufgenommen.

XI. Grundsätze des Liquiditätsmanagements

Da der Anleger grundsätzlich kein Recht auf Rückgabe von Anteilen hat, beschränkt sich das Liquiditätsmanagement bei der Investmentgesellschaft grundsätzlich auf das Vorhalten ausreichender Liquidität für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Dennoch hat die KVG für die von ihr verwalteten Investmentvermögen im Rahmen einer Richtlinie Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft – z. B. aus einer außerordentlichen Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund – zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Investmentgesellschaft mit den Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft deckt. Gemäß diesen Grundsätzen und Verfahren wird die KVG die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene der Investmentgesellschaft ergeben können, kontrollieren. Auch hat die KVG im Rahmen der genannten Richtlinie angemessene Limits für Liquiditätsrisiken festgelegt und überwacht regelmäßig die Einhaltung dieser Limits. Hierdurch gewährleistet die KVG ein angemessenes Verhältnis zwischen vorhandener und erforderlicher Liquidität. Die KVG führt zudem regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie insbesondere potenzielle Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft aus unterschiedlichen Marktszenarien bewerten kann.

XII. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

1. INVESTMENTGESELLSCHAFT

CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

1.1. GESCHÄFTSANSCHRIFT
Friedensstraße 15, 73614 Schorndorf
Telefon: +49 (0)7181 4837-110
Fax: +49 (0)7181 4837-142
E-Mail: anleger@gf-treuhand.de

1.2. HANDELSREGISTER
Amtsgericht Stuttgart, HRA 735522

1.3. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERWALTUNG
Zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ist die GF Treuhand GmbH nach § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin grundsätzlich allein berechtigt und verpflichtet. Aufgrund eines Bestellungsvertrages wird die Investmentgesellschaft extern verwaltet durch die AVANA GmbH, Thierschplatz 6, 80538 München

1.4. HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT
Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend „KAGB“ genannt) in den nach §§ 1 und 2 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Vermögensgegenständen zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

1.5. FÜR ZULASSUNG ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE
Die Investmentgesellschaft ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht reguliert.

2. PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN / KOMPLEMENTÄRIN DER GESELLSCHAFT

CAPRENDIS Beteiligung GmbH

2.1. GESCHÄFTSANSCHRIFT
Friedensstraße 15, 73614 Schorndorf
Telefon: +49 (0)7181 4837-110
Fax: +49 (0)7181 4837-180
E-Mail: info@caprendis.de

2.2. HANDELSREGISTER
Amtsgericht Stuttgart, HRB 767565

2.3. GESCHÄFTSFÜHRUNG
Jörg Schielein, Gerrit Volz

2.4. HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT
Der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie Übernahme der persönlichen Haftung bei Handelsgesellschaften, insbesondere Kommandit- und Publikumsgesellschaften,
oder Beteiligung als Gesellschafter an Publikumsgesellschaften in anderer Rechtsform sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.

2.5. FÜR ZULASSUNG ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE
Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin ist für die vorgenannte Gesellschaft die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

3. TREUHANDKOMMANDITISTIN / GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN

GF Treuhand GmbH

3.1. GESCHÄFTSANSCHRIFT
Friedensstraße 15, 73614 Schorndorf
Telefon: +49 (0)7181 4837-100
Fax: +49 (0)7181 4837-142
E-Mail: anleger@gf-treuhand.de

3.2. HANDELSREGISTER
Amtsgericht: Stuttgart HRB 752276

3.3. GESCHÄFTSFÜHRUNG
Jörg Schielein, Heinz Centini

3.4. HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT
Gegenstand des Unternehmens ist die Dienstleistung der Anlegerverwaltung für geschlossene Publikumsfondsgesellschaften, nach dem KAGB regulierte offene oder geschlossene Investmentvermögen, europäische langfristige Investmentfonds (ELTIF) oder sonstige nicht durch das KAGB regulierte Investmentvehikel, wie Nachrangdarlehen, Namensschuldverschreibungen, Genussscheine, sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.

In diesem Zusammenhang kann auch die Funktion eines geschäftsführenden Gesellschafters, Liquidator und Treuhandkommanditisten für vorstehende Investment-Formen übernommen werden und Beteiligungen für Treugeben, im eigenen Namen für Rechnung dieser Treugeber, erworben und treuhänderisch gehalten werden.

3.5. FÜR ZULASSUNG ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE
Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin ist für die vorgenannte Gesellschaft die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

4. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

AVANA Invest GmbH

4.1. GESCHÄFTSANSCHRIFT

Thierschplatz 6 – Lehel Carré
80538 München
Telefon: +49 (0)89 2102358-0
Fax: +49 (0)89 2102358-51
info@avanainvest.com
www.avanainvest.com

4.2.HANDELSREGISTER

Amtsgericht München, HRB 177572

4.3. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Götz J. Kirchhoff, Roger A. Welz, Gerhard Rosenbauer

4.4. HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).

4.5. FÜR ZULASSUNG ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

4.6. NAME UND ANSCHRIFT DES HANDELNDEN VERMITTLERS

Siehe Eintragungen auf der Beitrittserklärung.

5. WESENTLICHE LEISTUNGSMERKMALE, INFORMATIONEN ZUM ZUSTANDEKOMMEN DES VERTRAGES

Das Vertragsverhältnis der Anleger zur Investmentgesellschaft (und zu den übrigen unmittelbaren und mittelbaren Gesellschaftern der Investmentgesellschaft) ist im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft, in den Anlagebedingungen, der Beitrittserklärung und im Falle eines Treugebers auch im Treuhandvertrag geregelt (nachfolgend „Verträge“ genannt). Dieser Verkaufsprospekt zum Beteiligungsangebot CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Prospekt“ genannt) enthält detaillierte Beschreibungen dieser Vertragsverhältnisse.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 des jeweiligen Zeichnungsbetrages.

Der Anleger beteiligt sich grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des KAGB in den nach §§ 1 und 2 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Vermögensgegenständen zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

Die Anleger partizipieren indirekt über Ergebniszuweisungen und Ausschüttungen der Investmentgesellschaft an den Erträgen der von dem Anleger mittelbar über die Investmentgesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Objektgesellschaften.

Die Ausschüttungen der aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielten Liquidität erfolgen unter Beachtung der Regelungen der Verträge grundsätzlich im Verhältnis des jeweils unterjährig vorhandenen Einzahlungsstandes auf die vom Anleger zu erbringende Einlage (Kapitalkonten I). Die Gesellschafter sollen regelmäßige Ausschüttungen gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft erhalten. Ausschüttungen sollen erfolgen, sobald die Investmentgesellschaft Immobilien und Beteiligungen an Objektgesellschaften erworben hat und somit unmittelbar und mittelbar – aus der Vermietung der Immobilien – Einnahmen generiert.

Zur Entnahme der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse sind nur die Gesellschafter berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt haben; die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem siebten Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist.

Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft können Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche vornehmen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies zulässt. bei prognosemäßiger Entwicklung ist vorgesehen, dass jeder Gesellschafter bis auf weiteres ab dem Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. 2 eine Abschlagszahlung i. H. v. 3,60% p. a. bezogen auf den Stand seines Kapitalkontos I, ggf. zeitanteilig, in monatlichen Teilbeträgen i. H. v. 1/12 des Jahresbetrages der Abschlagszahlung jeweils zum 15. eines Kalendermonates, erstmals am 15. des Kalendermonates, in dem die Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. 2 beginnt, erhält.

Die weiteren Einzelheiten zu den vorgenannten wesentlichen Leistungsmerkmalen sind dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und den entsprechenden Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die Treuhandkommanditistin ein für ihn bindendes Angebot auf den Abschluss des Treuhandvertrages mit dem Auftrag ab, für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft zu begründen. Der Beitritt zur Investmentgesellschaft wird wirksam, wenn die geschäftsführende Kommanditistin dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung im eigenen Namen und im Namen sämtlicher anderer Gesellschafter der Investmentgesellschaft annimmt und diese Annahmeerklärung dem Anleger zugegangen ist.

Grundsätzlich richtet sich dieses Beteiligungsangebot nur an einzelne natürliche Personen.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch berechtigt, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie juristische Personen, wenn diese ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt

steuerpflichtig sind, Personengesellschaften, zum Beispiel Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften, sowie sonstige Personenmehrheiten, als Gesellschafter zuzulassen.

Ebenso sind natürliche Personen, die im Wettbewerb zur Investmentgesellschaft stehen (wobei ein Wettbewerb in diesem Sinne noch nicht dadurch gegeben ist, dass sich die Person an anderen Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Gesellschaftszweck beteiligt), grundsätzlich von einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Ausnahmen davon kann die geschäftsführende Kommanditistin zulassen. Ausnahmslos von einer Beteiligung ausgeschlossen sind – auch mittelbar beteiligte – natürliche Personen, die

- in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) und/oder
- nicht ausschließlich in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind.

Ein Anspruch des Anlegers auf Aufnahme in die Investmentgesellschaft besteht nicht.

Die Komplementärin, die KVG, die Treuhänderin und die geschäftsführende Kommanditistin unterliegen den Vorschriften des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz, GwG). Können sie die daraus resultierenden Sorgfaltspflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, weil der betreffende Anleger die nach dem GwG zu erhebenden Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend beibringt, kann die geschäftsführende Kommanditistin während des Beitrittszeitraums die Annahme der Beitrittserklärung versagen oder den Anleger aus der Investmentgesellschaft ausschließen.

6. PREISE

Der Anleger hat seine Einlage zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu 5 % des jeweiligen Zeichnungsbetrages zu leisten.

Die Höhe der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag ist in der Beitrittserklärung aufgeführt.

7. WEITERE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE STEUERN UND KOSTEN

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung auf den Anleger wird auf die Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt, insbesondere auf das Kapitel „Bedeutsame Steuervorschriften“, verwiesen. Bei Fragen sollte sich der Anleger an die für ihn zuständige Steuerbehörde bzw. an seinen steuerlichen Berater wenden.

Vgl. auch Kapitel „Kosten“, Abschnitt „Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten“.

8. SPEZIELLE RISIKEN DER BETEILIGUNG

Die Beteiligung unterliegt den Risiken, die mit einer Investition in geschlossene Publikums-AIF verbunden sind. Eine ausführliche Darstellung der mit der Beteiligung verbundenen Risiken inkl. der strukturellen Risiken findet sich im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“ im Abschnitt „Wesentliche Risiken“.

9. SPRACHE UND GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATIONEN

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes und der Vertriebsanzeige bei der BaFin. Sie sind während der Dauer des öffentlichen Vertriebs wirksam und werden während dieses Zeitraums, ggf. durch einen Nachtrag zum Verkaufsprospekt, aktualisiert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

10. ZAHLUNG UND ERFÜLLUNG DER VERTRÄGE, VERZUGSZINSEN, WEITERE VERTRAGSBEDINGUNGEN

Die Anleger haben jeweils ihre Einlage sowie den vollen Ausgabeaufschlag auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft spätestens nach 14 Tagen des auf den Zugang der Annahme ihrer Beitrittserklärung beim Anleger zu zahlen. Eingehende Zahlungen der Anleger werden zunächst auf die Schuld zur Zahlung des Ausgabeaufschlages und sodann auf die Schuld zur Leistung der Einlage angerechnet. Jeder Anleger hat sicherzustellen, dass die von ihm zu leistenden Zahlungen inkl. Ausgabeaufschlag dem Konto der geschäftsführenden Kommanditistin ohne jegliche Abzüge, insbesondere ohne Überweisungs- und andere Bankgebühren, gutgeschrieben werden.

Bei nicht fristgerechter Leistung der in der Beitrittserklärung gezeichneten Einlage sowie des darauf entfallenden Ausgabeaufschlages können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ab Fälligkeit Verzugszinsen i. H. v. 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) p. a. verlangt werden und der Anleger kann aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Darüber hinaus können weitergehende Verzugsschäden geltend gemacht werden. Dem Anleger ist ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass kein Verzugsschaden entstanden ist oder der entstandene Schaden wesentlich niedriger als die geltend gemachten Verzugszinsen und -schäden ist.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie aus dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft und aus dem Treuhandvertrag.

Die von der Treuhandkommanditistin zu erbringenden Leistungen sind im Treuhandvertrag und ggf. im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft geregelt. Die Leistungen der Investmentgesellschaft sind im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft und in den Anlagebedingungen geregelt.

11. WIDERRUFSRECHTE

Gibt der Anleger seine Beitrittserklärung ab, so kann er diese innerhalb der bestehenden Widerrufsfrist widerrufen. Wegen weiterer Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen, wird auf die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung sowie auf die untenstehende „Widerrufsbelehrung" verwiesen. Die folgende Widerrufsbelehrung ist der Beitrittserklärung entnommen.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b. §2 Abs. 1 i.V.m. Artikel 246b § 1 Abs. 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

GF Treuhand GmbH
Friedensstraße 15, 73614 Schorndorf
Fax: +49 (0)7181 4837-142
E-Mail: anleger@gf-treuhand.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

– Ende der Widerrufsbelehrung –

12. MINDESTLAUFZEIT DER VERTRÄGE, VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSREGELUNGEN

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2031 errichtet. Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31.12.2035 beschließen, sofern die Gesellschaft die von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte (§23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft). Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen nach §267 KAGB möglich, die ebenfalls eines Gesellschafterbeschlusses gemäß §11 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft i.V.m. §267 KAGB bedarf. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Des Weiteren kann ein Anleger auch aus bestimmten Gründen aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden (z. B. bei Zahlungsunfähigkeit oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, bei Nichtleistung, Minderleistung oder verspäteter Leistung seiner Einlage und/oder des Ausgabeaufschlages, Nichterbringung oder verspätetem Zurverfügungstellen von notwendigen Unterlagen und der erforderlichen Informationen gemäß dem GwG, Auftreten von Tatsachen, bei deren Vorliegen ein Anleger nicht der Investmentgesellschaft hätte beitreten können, oder wenn der Anleger, trotz schriftlicher Abmahnung, seine Verpflichtungen in grober Weise verletzt und eine weitere Fortsetzung des Gesellschafterverhältnisses unzumutbar geworden ist). Ein Ausschluss erfolgt zudem automatisch, wenn über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters ein Insolvenzverfahren, ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet wird oder ein Privatgläubiger des betreffenden Gesellschafters das Gesellschaftsverhältnis kündigt. Einzelheiten bestimmen §§ 19 bis 23 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft bestimmt sich die Abfindung des Anlegers nach §22 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Der Treuhandvertrag wird zwischen dem mittelbar der Investmentgesellschaft beitretenden Anleger, der Investmentgesellschaft und der Treuhandkommanditistin geschlossen. Der Treuhandvertrag endet durch wirksamen Widerruf (§3 Abs. 4 des Treuhandvertrages), wenn der Treugeber seine Beteiligung gemäß §5 Abs. 3 des Treuhandvertrages in eine Direktbeteiligung umwandelt oder wenn der Treugeber nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft ausscheidet. Die Treuhandkommanditistin kann – ohne dass es sich um eine Umwandlung i. S. d. §5 Abs. 3 des Treuhandvertrages handelt – aus dem Treuhandvertrag ausscheiden, wenn sie zum gleichen Zeitpunkt ebenfalls aus den Treuhandverträgen mit allen anderen Treugebern ausscheidet und eine andere nach den Vorschriften des KAGB geeignete Gesellschaft als Treuhandkommanditistin bestimmt wird, die anstelle der Treuhandkommanditistin in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern eintritt und diese fortführt. Das Ausscheiden und der Eintritt der neuen Treuhandkommanditistin ist gegenüber den Treugebern in schriftlicher Form mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende anzukündigen (vgl. §5 Abs. 3 des Treuhandvertrages).

Im Übrigen endet der Treuhandvertrag ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird.

Jeder Treugeber kann nach §5 Abs. 3 des Treuhandvertrages seine Beteiligung mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin durch Aufhebung des Treuhandvertrages in eine Direktbeteiligung umwandeln, sofern er das schriftlich mit einer Frist von acht Wochen bei der Treuhandkommanditistin

geltend macht und eine Handelsregistervollmacht einreicht, die den Anforderungen des § 17 Abs. 12 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft entspricht. Die Handelsregistervollmacht ist bei der Treuhandkommanditistin oder einem von ihr beauftragten Dritten spätestens innerhalb einer Frist von acht Wochen einzureichen, nachdem der umwandelnde Treugeber durch die Treuhandkommanditistin in der Form, wie in § 17 Abs. 12 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft dargelegt, zur Vorlage der Handelsregistervollmacht aufgefordert worden ist. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister (Haftsumme i. H. v. 1% seiner Einlage) unmittelbar beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist). Das Treuhandverhältnis besteht bis zu diesem Zeitpunkt fort. Sollte die Handelsregistervollmacht nicht entsprechend den vorgenannten Bestimmungen eingereicht werden, besteht Einvernehmen zwischen dem Treugeber und der (jeweiligen) Treuhandkommanditistin, dass ihr Treuhandverhältnis unverändert zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt wird. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die geschäftsführende Kommanditistin nicht von ihrem Recht Gebrauch macht, den Treugeber der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft auszuschließen.

Direktkommanditisten können ihre Beteiligungen durch Abschluss eines Treuhandvertrages mit der (jeweiligen) Treuhandkommanditistin in eine Treugeberbeteiligung auch zurückumwandeln, sofern sie das schriftlich bei der (jeweiligen) Treuhandkommanditistin acht Wochen vor der geplanten Umwandlung geltend machen. Die Achtwochenfrist beginnt mit dem Zugang des Schreibens bei der Treuhandkommanditistin. In diesem Fall gelten die vorgenannten Regelungen ebenfalls.

13. RECHTSORDNUNG / GERICHTSSTAND

Für die Vertragsanbahnung und für Verträge und sonstige Schuldverhältnisse, die für die Beteiligung des Anlegers maßgeblich sind, gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher i. S. d. § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Erfüllungsort und als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie für den Treuhandvertrag, soweit gesetzlich zulässig, Schorndorf vereinbart. Hat der Gesellschafter im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand Schorndorf.

14. VERTRAGSSPRACHE

Maßgebliche Sprache für das Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Anleger ist Deutsch.

15. AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG

Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen und bei bestimmten Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Investmentgesellschaft oder zur KVG sowie alle mit der Verwaltung ihrer Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, können die Anleger, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes bei einer anerkannten privaten Verbraucherschlichtungsstelle einleiten.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs können Verbraucher die „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. anrufen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. lauten:

Büro der Ombudsstelle BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Telefon: +49 (0)30 6449046-0
Fax: +49 (0)30 6449046-29
Email: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Anleger können bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB auch die Schlichtungsstelle anrufen, die für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherstreitigkeiten bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzurichten ist.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze vor der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 100602, 60006 Frankfurt, Telefon: +49 (0)69 9566-3232, Telefax: +49 (0)69 709090-9901, erhältlich.

Die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist in Textform bei der Verbraucherschlichtungsstelle in deutscher Sprache zu beantragen. In dem Antrag ist die Streitigkeit, die geschlichtet werden soll, zu schildern und ein konkretes Begehren darzulegen. Dem Antrag sind ggf. weitere zum Verständnis der Streitigkeit erforderliche Unterlagen beizufügen. Die Anleger haben zudem zu versichern, dass sie in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen sowie keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt haben, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsfolge keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat. Anleger können sich im Verfahren vertreten lassen.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages i. S. d. Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen

Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) nutzen. Diese Plattform kann unter der folgenden Adresse aufgerufen werden:

www.ec.europa.eu/consumers/odr

Als E-Mail-Adresse der KVG kann hierbei angegeben werden: info@avanainvest.com

Die Streitbeilegungsplattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt dem Beschwerdeführer lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

16. EINLAGENSICHERUNG

Es besteht kein Garantiefonds und keine vergleichbare Sicherung der Einlagen der Direktkommanditisten und der Treugeber.

Ende der Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen.

XIII. Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
mit Sitz in Friedensstraße 15, 73614 Schorndorf

(nachstehend „Gesellschaft" genannt)

extern verwaltet durch die

AVANA Invest GmbH
mit Sitz in Thierschplatz 6, 80538 München

(nachstehend „AIF-KVG" genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten

geschlossenen Publikums-AIF,
die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten

§ 1 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

1. Vermögensgegenstände
Die Gesellschaft darf in folgende Vermögensgegenstände investieren:

a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des Buchstaben a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen

c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

Investitionen in Finanzinstrumente, die nach § 81 Absatz 1 Nummer 1 KAGB i.V.m. Artikel 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, sind ausgeschlossen.

2. Anlagegrenzen
Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der Gesellschaft dar und erfolgt in die in vorstehender Ziffer 1 erwähnten Vermögensgegenstände. Ziel der Gesellschaft ist, aus der Vermietung und Verpachtung sowie der abschließenden Verwertung von unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften gehaltenen inländischen Immobilien Überschüsse zu erzielen, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Gesellschaft bei jährlichen Ausschüttungen zu erreichen.

Die Gesellschaft wird die ihr zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie wie nachfolgend beschrieben anlegen. Die Auswahl der Immobilien obliegt der AIF-KVG. Dabei kommen folgende Grundsätze zur Anwendung:

a) Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden investiert in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die in Deutschland gelegen und die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel, gewerbliches Wohnen (Microapartments), Logistik oder Wohnzwecken nutzbar sind.

b) Auf die in Buchstabe a) genannte Anlagegrenze dürfen Investitionen in Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Inland haben deren satzungsmäßiger Zweck die unter a) genannten Kriterien erfüllt angerechnet werden.

c) Bis zu 20% des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben gehalten werden. Die Gesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben 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.

3. Leverage und Belastung von Vermögensgegenständen

a) 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 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

b) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtverhältnissen, 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.

c) Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und Belastungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

4. Die Anlagegrenzen gemäß diesem § 1 Abs. 2 werden spätestens innerhalb von drei Jahren nach Beginn des Vertriebs eingehalten. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung um weitere zwölf Monate beschließen.

5. Derivate
Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen von der Gesellschaft nicht getätigt werden.

§ 2 ANTEILKLASSEN

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

§ 3 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 EUR 10.000.

Die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jedoch ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagesumme in Höhe von jeweils mindestens EUR 5.000 zu akzeptieren.

Höhere Beträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten
Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,39 % des Ausgabepreises.

3. Ausgabeaufschlag
Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,00 % der Kommanditeinlage. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten
Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,39 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind mit Einzahlung der Einlage fällig.

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

§ 4 LAUFENDE KOSTEN

1. Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 1,45 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Von der Fondsauflegung bis 36 Monaten ab diesem Zeitpunkt beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 179.095. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 8 berechnet werden.

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

3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,15 % der Bemessungsgrundlage.

Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 150.535. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 1,45 % der Bemessungsgrundlage.

Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 5.950. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung ist die Mindestvergütung befristet. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

c) Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält pro rata als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,13 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 11.305. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung ist die Mindestvergütung befristet. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

d) Die Treuhandkommanditistin GF Treuhand GmbH erhält für die Führung des Treuhandregisters und der Kapitalkonten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,12 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 11.305. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung ist die Mindestvergütung befristet. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

e) Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB erhalten die unter b) bis d) genannten Beteiligten ebenfalls weiterhin ihre Vergütung.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften
Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung
Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,07% der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 22.313. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

6.Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft
a) Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuer hat die Gesellschaft zu tragen:

aa) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§261, 271 KAGB;
bb) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
cc) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
dd) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
ee) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
ff) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
gg) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
hh) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen) die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
ii) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
jj) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
kk) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

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 oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten
a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb oder die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach §1 Buchstaben a) und b) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,84% des Kaufpreises erhalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle 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.

Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, ggf. der 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 in vorstehenden Buchstaben a) und b) genannten Vergütungen werden spätestens zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung fällig.

8. Erfolgsabhängige Vergütung
Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.

b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,00 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ihres erstmaligen Auszahlungsanspruchs (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlagen zeitanteilig) von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG i.H.v. 25% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten
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 an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Gesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

a) Als Direktkommanditist trägt der Anleger seine Kosten, die im Zusammenhang der Eintragung oder Löschung in oder aus dem Handelsregister entstehen.

b) Der Anleger trägt alle Kosten einer Übertragung oder Verfügung über Kommanditanteile.

c) Anlegern, die vorzeitig aus der Gesellschaft ausscheiden, können die durch das Ausscheiden verursachten Kosten und Ausgaben in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 80% des Anteilwertes des jeweiligen Anlegers, in Rechnung gestellt werden.

d) Im Fall des Todes eines Anlegers tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Kommanditanteile übergehen, alle im Rahmen des Übergangs der Kommanditanteile angefallenen Aufwendungen.

Die vorgenannten Kosten können in ihrer Höhe nicht beziffert werden und beinhalten gegebenenfalls Steuern in gesetzlicher Höhe.

10. Rücknahmeabschlag
Ein Rücknahmeabschlag bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

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

§ 5 WÄHRUNGSRISIKEN

Die für Rechnung des Investmentvermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur auf Euro lauten.

§ 6 ERTRAGSVERWENDUNG; GESCHÄFTSJAHR; DAUER UND BERICHTE

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

2. Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen
Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

3. Geschäftsjahr, Berichte, Liquidation

a) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

b) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2031 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der einfachen Mehrheit der in der Gesellschafterversammlung abgegebenen Stimmen etwas Anderes.

Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann um insgesamt bis zu 4 Jahre beschlossen werden. Zulässiger Grund für eine Verlängerung der Grundlaufzeit ist, wenn nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Gesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld ungünstig erscheint oder andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

c) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige 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.

d) Innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf eines Geschäftsjahres erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß §158 KAGB i.V.m. § 135 KAGB, auch in Verbindung mit §101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB sind die in §148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

e) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 7 VERWAHRSTELLE

1. Die AIF-KVG wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragen. Die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

2.Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, 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 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 Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

XIV. Gesellschaftsvertrag

§ 1 FIRMA, SITZ UND GESCHÄFTSJAHR

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

im Folgenden „Gesellschaft, Investmentgesellschaft".

2. Die Gesellschaft ist ein extern verwalteter geschlossener Alternativer Investmentfonds im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

3. Sitz der Gesellschaft ist Schorndorf.

4. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
Das erste Geschäftsjahr endet am 31. Dezember des Jahres, in dem die Gesellschaft ihre Tätigkeit begonnen hat.

§ 2 GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch diesen Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277 und 285 bis 292 KAGB zum Nutzen der Anleger.

In den Anlagebedingungen werden insbesondere Anlagegrundsätze, Anlagegrenzen, Ausgabepreise und Kosten festgelegt, wie auch Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte bestimmt.

§ 3 RECHTSFORM, DAUER DER GESELLSCHAFT, GESELLSCHAFTSKAPITAL, GESELLSCHAFTER

1. Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft. Sie ist befristet bis zum 31. Dezember 2031 errichtet.

„Die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss eine Fortsetzung der Gesellschaft und damit die Verlängerung ihrer Beteiligungsdauer beschließen.

Von dieser Option kann insbesondere dann Gebrauch gemacht werden, wenn die Marktsituation eine interessewahrende Veräußerung der Immobilien nicht während der vorgenannten Dauer der Gesellschaft gewährleistet."

2. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die CAPRENDIS Beteiligung GmbH mit Sitz in Schorndorf, im Folgenden „Komplementärin". Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

3. Die GF Treuhand GmbH („geschäftsführende Kommanditistin" oder „Treuhandkommanditistin" genannt) mit Sitz in Schorndorf ist als geschäftsführende Gründungskommanditistin das Geschäftsführungsorgan der Investmentgesellschaft. Die GF Treuhand GmbH leistet für eigene Rechnung eine Einlage i. H. v. EUR 2.500 und übernimmt eine Haftsumme i. H. v. anfänglich EUR 2.500.

Des Weiteren übernimmt sie die Funktion der Treuhandkommanditistin und hält in dieser Funktion die Beteiligungen von Anlegern (im Folgenden auch bezeichnet als „Anleger", „Treugeber", „Gesellschafter", „Kommanditisten") im eigenen Namen für Rechnung dieser Treugeber. Sie ist für eigene Rechnung nur mit ihrer auf eigene Rechnung gehaltenen Einlage am Ergebnis und am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt.

4. Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Gesellschaft durch die Aufnahme neuer Kommanditisten (im Folgenden auch bezeichnet als „Anleger", „Treugeber", „Gesellschafter",) schrittweise zu erhöhen. Es ist ein Kapital der Gesellschaft von EUR 14,5 Millionen als Gesellschaftskapital kalkuliert. Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Gesellschaft zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls höher oder niedriger sein als das genannte Mindestkapital von EUR 14,5 Millionen. Die Geschäftsführung ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Zielkapital auf bis zu EUR 30 Millionen zu erhöhen und entsprechende Aufnahmeverträge (Beitrittserklärungen) mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen.

5. Der Platzierungszeitraum der Gesellschaft endet am 31. Dezember 2020 oder, sofern das Zielkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Geschäftsführung ist berechtigt, den Platzierungszeitraum ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter maximal bis zum 31. Dezember 2021 zu verlängern. Die Geschäftsführung ist berechtigt, nach eigenem Ermessen und ohne Gesellschafterbeschluss die Auflösung und Rückabwicklung der Investmentgesellschaft einzuleiten, wenn bis zum 31. Dezember 2020 die Summe des gezeichneten Kommanditkapitals weniger als EUR 7 Millionen beträgt.

6. Über die Treuhandkommanditistin beteiligen sich die Anleger mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft. Die Beteiligung eines Anlegers – insbesondere seine Rechte und Pflichten – wird durch die vom Anleger unterzeichnete Beitrittserklärung, durch die Anlagebedingungen in der jeweils durch die zuständige Aufsichtsbehörde genehmigten und veröffentlichten Form, durch diesen Gesellschaftsvertrag und den mit den Anlegern abgeschlossenen Treuhandvertrag geregelt.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

7. Die Treugeber sind im Außenverhältnis keine Kommanditisten der Investmentgesellschaft. Im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander haben sie jedoch die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Die Direktgesellschafter sind dementsprechend ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Beschlussfassungen der Investmentgesellschaft teilnehmen und die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar

selbst ausüben können. Soweit die Treugeber nicht selbst handeln, wird die Treuhandkommanditistin deren mitgliedschaftliche Rechte ausschließlich nach deren ausdrücklichen Weisungen ausüben. Die Treuhandkommanditistin ist, sofern sie Stimmrechte für die Treugeber ausübt, berechtigt, ihr Stimmrecht uneinheitlich auszuüben. Übt sie ihr Stimmrecht für einen sie anweisenden Treugeber aus, kann sie diese jeweiligen Stimmrechte aber nur einheitlich ausüben.

Sofern die Treuhandkommanditistin von Treugebern angewiesen wird, Stimmrechte für diese auszuüben, wird sie das nur tun, wenn die Weisung ein eindeutiges Votum des Treugebers zu den einzelnen Tagesordnungspunkten enthält. Die Weisung muss bis spätestens drei Kalendertage vor der Gesellschafterversammlung bzw. zur Abstimmung im Rahmen des schriftlichen Umlaufverfahrens in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail gegenüber der Treuhandkommanditistin erklärt werden. Fehlt eine solche Weisung oder geht sie nicht frist- und/oder formgerecht bei der Treuhandkommanditistin ein, wird diese sich der Stimme enthalten, übt also das Stimmrecht nicht aus, es sei denn, dass die Ausübung der Treugeberrechte ausnahmsweise im Einzelfall im Interesse der Treugeber geboten ist. Letzteres gilt für Beschlüsse gemäß § 11 Abs. 1 Buchstaben a) bis d), i) bis k) und g), wobei in diesem letzten Fall die Treuhandkommanditistin die Komplementärin beauftragt, das Stimmrecht auszuüben. Sie ist diesem Falle verpflichtet, ihr Abstimmverhalten im Rahmen der Einberufung der Gesellschafterversammlung vorab bekannt zu geben.

8. Den beitretenden Gesellschaftern ist bekannt, dass seit Gründung der Gesellschaft verschiedene Verträge für die Gesellschaft abgeschlossen wurden bzw. künftig abgeschlossen werden, insbesondere verschiedene Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge, wie im Informationsdokument der Gesellschaft, das zur Information von Anlegern verwendet wird, beschrieben und die Gesellschaft aus solchen Verträgen wirtschaftlich verpflichtet ist bzw. verpflichtet wird. Die Gesellschafter stimmen diesen mit ihrem Beitritt vollumfänglich zu.

9. Die Geschäftsführung ist im Rahmen ihrer gemäß § 7 bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse ermächtigt, Barmittel, die die Gesellschaft aus der Rückführung von investiertem Kapital erhält, zu reinvestieren. Die Gesellschaft kann die vorgenannten Barmittel, die sie aus Rückführung von investiertem Kapital erhält, an die Gesellschafter zur Optimierung der Rendite ausschütten.

Die Gesellschaft ist daher berechtigt mit der Rückführung von Kommanditkapital (Kapitalkonto I) an die Gesellschafter vor dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt zu beginnen, nicht jedoch innerhalb von fünf Jahren nach Tätigung der ersten Anlage. Eine solche Rückführung von Kommanditkapital kann unter der Bedingung erfolgen, dass diese nicht zu einer Gefährdung des Gesellschaftszwecks führt, die Liquidität der Gesellschaft dies zulässt und eine Reinvestition in andere Immobilien voraussichtlich zu einem erheblich späteren als dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt enden würde. Die Gesellschafter stimmen einer solchen Rückführung bereits vorab zu. Eine solche Rückführung erfolgt im Verhältnis der geleisteten Kommanditeinlagen unter Berücksichtigung von gegebenenfalls erhaltenen Entnahmen.

§ 4 ANLEGEREIGENSCHAFT

1. An der Gesellschaft können sich grundsätzlich nur in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige, natürliche Personen beteiligen.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch berechtigt, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch

a) natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie

b) juristische Personen, wenn diese ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind,

c) Personengesellschaften, zum Beispiel Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften, sowie sonstige Personenmehrheiten,

als Gesellschafter zuzulassen.

3. Ausgeschlossen von der Beteiligung als Anleger sind sämtliche natürlichen Personen, auf die mindestens eines der folgenden Kriterien zutrifft:

a) die in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind,

b) die im Wettbewerb zu der Investmentgesellschaft stehen,

Die geschäftsführende Kommanditistin kann nach eigenem Ermessen Ausnahmen von dieser vorstehenden Ziffer 3 Buchstaben b) zulassen.

4. Die Anleger sind verpflichtet, Änderungen ihrer Verhältnisse in Bezug auf die vorstehenden Ziffern unverzüglich der geschäftsführenden Kommanditistin mitzuteilen. Das gilt entsprechend auch für Anleger, die keine natürliche Person sind und deren Beitritt aufgrund einer Ausnahme gemäß Ziffer 2 zugelassen wurde. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die geschäftsführende Kommanditistin etwaige Kosten, die der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit dieser Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem entsprechenden Anleger in Rechnung stellen.

§ 5 BEITRITT

1. Der Beitritt erfolgt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und den Zugang der Annahme der Beitrittserklärung durch die geschäftsführende Kommanditistin beim Anleger (nachfolgend „Beitritt des Anlegers“). Diese ist berechtigt und von den übrigen Gesellschaftern bevollmächtigt, die Beitrittserklärungen ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter auch für diese anzunehmen.
Mit Zugang der Annahme der Beitrittserklärung durch die geschäftsführende Kommanditistin bei dem Anleger kommt gleichzeitig der Treuhandvertrag zwischen dem als Treugeber beitretenden Anleger, der Investmentgesellschaft und der Treuhandkommanditistin zustande. Ein Anspruch auf Aufnahme in die Investmentgesellschaft besteht nicht.

2. Wenn und soweit sich herausstellt, dass mehr Kommanditkapital verfügbar ist, als für den Erwerb von Vermögensgegenständen gemäß den Anlagebedingungen und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve erforderlich ist, so ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, diejenigen Anleger, deren Beitrittserklärungen zuletzt angenommen wurden, wieder aus der Investmentgesellschaft auszuschließen bzw. deren Einlagen soweit herabzusetzen, dass das Kommanditkapital auf die erforderliche Höhe reduziert wird. Satz 1 gilt im Falle von Überzeichnungen bzw. im Falle einer vorzeitigen Verminderung des geplanten Kommanditkapitals entsprechend. Die geschäftsführende Kommanditistin kann zu diesem Zweck alle dazu erforderlichen Erklärungen, auch im Namen der hiervon betroffenen Anleger, abgeben und entgegennehmen. Die betroffenen Anleger werden schriftlich benachrichtigt. Bereits geleistete Einlagen einschließlich des jeweiligen Ausgabeaufschlages werden im Falle des Ausschlusses vollständig bzw. im Maß der Herabsetzung erstattet. Am Ergebnis der Investmentgesellschaft nehmen die betroffenen Anleger, ggf. hinsichtlich des Betrages, um den ihr Anteil herabgesetzt wurde, nicht teil. Im Übrigen erhält der von einem solchen Ausschluss oder einer solchen Herabsetzung betroffene Anleger von der Investmentgesellschaft die tatsächlich für seine geleistete Einlage sowie den Ausgabeaufschlag erzielten Anlagezinsen erstattet, wobei die Investmentgesellschaft zu einer zinstragenden Anlage dieser Beträge nicht verpflichtet ist.

3. Die weiteren Bedingungen des Beitritts werden von der geschäftsführenden Kommanditistin festgelegt.

§ 6 ZEICHNUNGSBETRAG, AUSGABEAUFSCHLAG, HAFTSUMME, EINZAHLUNGEN

1. Der Zeichnungsbetrag eines beitretenden Anlegers (nachfolgend „Einlage“ genannt) muss mindestens auf EUR 10.000 (nachfolgend „Mindesteinlage“ genannt) oder einen durch 1.000 ohne Rest teilbaren höheren Betrag lauten.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagesumme in Höhe von jeweils mindestens EUR 5.000,00 zu akzeptieren. Die Kapitaleinlage muss in jedem Fall durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

Zusätzlich zur Einlage ist vom Anleger ein Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu 5 % der Einlage zu leisten. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach freiem Ermessen berechtigt, die Mindesteinlage im Einzelfall herabzusetzen, sofern die Einlage ohne Rest durch 1.000 teilbar ist. Im Übrigen steht es der Geschäftsführende Kommanditistin frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag geht in das Gesellschaftsvermögen ein und wird zur Finanzierung der Eigenkapitalvermittlungsvergütung verwendet.

2. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der geschäftsführenden Kommanditistin erhöht sich um 1 % der Summe der von ihr für Rechnung der Treugeber gehaltenen Einlagen. Die geschäftsführende Kommanditistin entscheidet nach eigenem Ermessen über die Zeitpunkte und den Umfang der Anmeldungen zum Handelsregister. Die geleisteten Einlagen werden auf die Haftsummen angerechnet.

3. Die Anleger haben jeweils ihre Einlage sowie den vollen Ausgabeaufschlag auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft spätestens nach 14 Tagen des auf den Zugang der Annahme ihrer Beitrittserklärung beim Anleger zu zahlen. Eingehende Zahlungen der Anleger werden zunächst auf die Schuld zur Zahlung des Ausgabeaufschlages und sodann auf die Schuld zur Leistung der Einlage angerechnet. Jeder Anleger hat sicherzustellen, dass die von ihm zu leistenden Zahlungen inkl. Ausgabeaufschlag dem Konto der geschäftsführenden Kommanditistin ohne jegliche Abzüge, insbesondere ohne Überweisungs- und andere Bankgebühren, gutgeschrieben werden.

Es steht im pflichtgemäßen Ermessen der geschäftsführenden Kommanditistin, auf teilweise oder vollständig verspätet geleistete Zahlungen ab dem Zeitpunkt des Verzugseintritts einen Verzugszins i.H.v. 5 % p.a. über dem Basiszinssatz (gemäß § 247 BGB) zu erheben. Auch ist sie berechtigt, weitergehende Verzugsschäden geltend zu machen. Für den Fall, dass die geschäftsführende Kommanditistin mit der Weiterleitung der von den Treugebern gezahlten Beträge an die Investmentgesellschaft in Verzug gerät, gilt die vorstehende Regelung entsprechend mit der Maßgabe, dass die Geltendmachung von Verzugszinsen und -schäden im Ermessen der geschäftsführenden Kommanditistin steht.

4. Über die Zahlung der Einlage und des Ausgabeaufschlages sowie ggf. die Zahlung von Verzugszinsen und weitergehenden Verzugsschäden gemäß Ziffer 3 sowie ggf. anfallende Vergütungen sowie Kostentragungs- und Freistellungsverpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen, der Beitrittserklärung und dem Treuhandvertrag hinaus übernehmen die Anleger keine weiteren Zahlungs- und Nachschusspflichten. Eine etwaige Haftung nach den gesetzlichen Regelungen, insbesondere nach §§ 171 ff. HGB, bleibt hiervon unberührt.

§ 7 GESCHÄFTSFÜHRUNG, VERTRETUNG

1. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen bzw. aufgrund ausdrücklicher Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages zur Geschäftsführung verpflichtet ist. Sie ist – soweit sich nichts Anderes aus diesem Gesellschaftsvertrag ergibt – verpflichtet, ihre

Vertretungsmacht im Außenverhältnis nicht auszuüben, es sei denn, dies ist zur Vertretung der Investmentgesellschaft gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin erforderlich.

2. Zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft berufen ist allein die geschäftsführende Kommanditistin. Im Außenverhältnis ist die geschäftsführende Kommanditistin zur Vertretung der Investmentgesellschaft in vollem Umfang berechtigt und bevollmächtigt (Generalvollmacht). Sie ist hierbei einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin kann im Rahmen des rechtlich sowie regulatorisch Zulässigen und unter den Beschränkungen des § 36 KAGB auf eigene Kosten Dritte mit Aufgaben, insbesondere administrativen Aufgaben, beauftragen.

§ 8 VERGÜTUNG, WETTBEWERBSVERBOT, HAFTUNG

1. Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin – erstmalig zeitanteilig für das Jahr 2019 – eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % inklusive jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer der Bemessungsgrundlage, welche in den Anlagebedingungen der Gesellschaft definiert ist, im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 5.950 inklusive jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflegung ist die Mindestvergütung befristet. Die Vergütung ist jährlich zahlbar und spätestens zum 30. Dezember eines jeden Jahres fällig. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Der Vergütungsanspruch entsteht ab dem Monat der Genehmigung des Vertriebs der Gesellschaft durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Scheidet die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft aus oder tritt sie unterjährig ein, erhält sie ihren Anteil an der Vergütung zeitanteilig.

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

2. Die geschäftsführende Kommanditistin wird als die für Steuerangelegenheiten zuständige Gesellschafterin der Gesellschaft bestimmt. In dieser Eigenschaft ist die Komplementärin ermächtigt, alle etwaigen Wahlmöglichkeiten der Gesellschaft für Steuerzwecke in Deutschland und in den Ländern auszuüben, in denen die Gesellschaft dank ihrer Investitionen steuerliche Wahlmöglichkeiten hat, wenn dies unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll erscheint.

3. Die Gesellschafter sowie deren Organe und Vertreter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (§ 112 HGB).

4. Soweit die geschäftsführende Kommanditistin schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzt, haftet sie jeweils nach den gesetzlichen Vorschriften. Dasselbe gilt für ihre Haftung für Schäden, die aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Gesellschafters (physische Schäden) entstehen. Im Übrigen haftet die Komplementärin jeweils nur, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

Die Gesellschaft stellt die geschäftsführende Kommanditistin gegenüber Dritten von jeglicher Haftung für Verluste, Kosten, Schadenersatzleistungen und Anwaltshonorare frei, die durch ihre Tätigkeit für die Gesellschaft entsteht, soweit sie nicht wegen ihres die Dritthaftung auslösenden Verhaltens gemäß dem vorhergehenden Absatz auch gegenüber der Gesellschaft haften würde und/oder soweit die Dritthaftung nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Fehlverhalten beruht.

5. Soweit gesetzlich zulässig ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft Dritte mit Aufgaben der Geschäftsführung und mit der Vertretung der Gesellschaft zu beauftragen, entsprechende Geschäftsbesorgungsverträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die eigene Geschäftsführungsbefugnis der geschäftsführenden Kommanditistin und deren Verantwortung für die Geschäftsführung werden hiervon nicht berührt, ebensowenig die Vertretungsbefugnis der geschäftsführenden Kommanditistin.

§ 9 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

1. Die Gesellschaft bestellt die AVANA Invest GmbH, München im Rahmen eines AIF-Verwaltungsvertrags als externe Verwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erbringt die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des KAGB für die Gesellschaft.

2. Darüber hinaus wird die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen. Die Kommanditistin ist befugt, die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Es ist alleinige Aufgabe der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an diese gestellt werden, zu erfüllen.

Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich die Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die mit der Fondsverwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

3. Die im Fall einer Übertragung von Befugnissen und Kompetenzen durch die Kommanditistin im Sinne des vorstehenden Absatz 2 mit der Fondsverwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft erstreckt sich insbesondere auf die Vornahme aller zum laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörenden Geschäfte und Rechtshandlungen, auf die Überwachung der Einhaltung der von der Gesellschaft abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge sowie auf die Änderung oder die Aufhebung der Verträge.

4. In Not- und in Eilfällen hat die geschäftsführende Kommanditistin – und im Fall einer Übertragung von Befugnissen und Kompetenzen durch die geschäftsführende Kommanditistin im Sinne des vorstehenden Absatz 2 die Kapitalverwaltungsgesellschaft – das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, auch ohne zustimmenden Gesellschafterbeschluss vorzunehmen. Haben die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft hiervon Gebrauch gemacht, so hat diese die Gesellschafter nachträglich unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen der Bestellung ermächtigt, für die Gesellschaft eine Verwahrstelle nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB zu beauftragen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf die Verwahrstelle sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die Verwahrstelle.

6. Soweit rechtlich erforderlich und zulässig, ist die geschäftsführende Kommanditistin – unabhängig von der Beauftragung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – nicht daran gehindert, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben die Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft jederzeit selbst wahrzunehmen.

§ 10 INFORMATION DER GESELLSCHAFTER, KONTROLL- UND AUSKUNFTSRECHTE

1. Die Gesellschaft informiert ihre Gesellschafter im Jahresbericht gemäß KAGB sowie gegebenenfalls unterjährig über die Entwicklung der eingegangenen Investitionen.

2. Den Gesellschaftern steht, vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen, ein Kontrollrecht in dem in § 166 HGB bestimmten Umfang zu. Sie können auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft einsehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Kopien Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft und Vertragspartner nicht beeinträchtigen.

3. Der Bevollmächtigte nach Absatz 2 hat sich der Gesellschaft gegenüber zur Verschwiegenheit auch in Bezug auf den Einsicht verlangenden Anleger zu verpflichten. Letzteres gilt allerdings nur im Hinblick auf unternehmensspezifisches Know-how der Gesellschaft darstellende Geschäftsgeheimnisse, deren Bekanntwerden die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft beeinträchtigen könnte. Im Zweifel obliegt die Benennung einer Information als Geschäftsgeheimnis der Geschäftsführung. Sie kann der Entscheidung über die Auswahl des Einsichtsbevollmächtigten aus wichtigem Grund widersprechen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Einsichtsbevollmächtigte selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder Kapitalverwaltungsgesellschaft steht. Wird der nachfolgenden Auswahlentscheidung erneut wirksam widersprochen, so wird der Einsichtsbevollmächtigte durch die Wirtschaftsprüferkammer bestimmt. Die Kosten für den Einsichtsbevollmächtigten und etwaige Kosten der Wirtschaftsprüferkammer trägt der Einsicht verlangende Anleger.

§ 11 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschluss der Gesellschafterversammlung. Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen die folgenden Beschlussgegenstände:

a) Feststellung des Jahresabschlusses;

b) Entlastung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin;

c) Ergebnisverwendungen;

d) Änderung des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen, wenn diese mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist oder eine Änderung der Kosten oder wesentliche Anlegerrechte betrifft;

e) Ausschluss von Gesellschaftern gemäß § 20 Absatz 1;

f) Änderung der Dauer der Gesellschaft;

g) Auflösung der Gesellschaft gemäß § 23 Absatz 1 Buchstabe a);

h) Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung der Gesellschaft oder andere Verträge gemäß Umwandlungsgesetz;

i) Aufnahme eines neuen Komplementärs im Fall des Ausscheidens der Komplementärin aus der Gesellschaft;

j) Bestellung des Abschlussprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts;

k) alle sonstigen, ihnen in diesem Vertrag zugewiesenen sowie ihnen von der Geschäftsführung zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten.

2. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt ist oder das Gesetz zwingend eine höhere Mehrheit vorsieht, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

3. Einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedürfen die Beschlüsse in den in § 11 Absatz 1 Buchstaben d), e), g), und h) genannten Angelegenheiten.

4. Maßgeblich für die Feststellung des gesamten stimmberechtigten Kapitals ist der letzte Tag des Monats, der dem Monat vorangeht, in dem die Einberufung zur Gesellschafterversammlung bzw. die Einleitung des schriftlichen Verfahrens erfolgt.

5. Beschlüsse über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, soweit hierdurch Rechte der Komplementärin berührt werden, sowie zur Auflösung der Gesellschaft, können nur mit Zustimmung der Komplementärin gefasst werden.

6. Die Gesellschafter erteilen hiermit bereits vorab ihre Zustimmung zu sämtlichen Beschlüssen und Maßnahmen sowie etwaigen zusätzlichen Kosten, die für Anpassungen der Gesellschaft an die gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen notwendig sind.

§ 12 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG, BESCHLUSSFASSUNG

1. Die Gesellschafterversammlung findet entweder als Präsenzversammlung (nachfolgend „Präsenzversammlung") oder, soweit nicht mindestens 20% des stimmberechtigten Kapitals gemäß Absatz 7 widersprechen, im Wege schriftlicher Beschlussfassung (nachfolgend „schriftliches Verfahren") statt. Präsenzversammlung und schriftliches Verfahren werden nachfolgend zusammen auch „Gesellschafterversammlung" genannt. Die Gesellschafterversammlung entscheidet durch Beschluss.

2. Die ordentliche Präsenzversammlung oder das regelmäßig an deren Stelle stattfindende schriftliche Verfahren findet einmal jährlich und innerhalb von sechs Monaten nach Geschäftsjahresjahresende für das vorangegangene Geschäftsjahr statt, erstmals für das Geschäftsjahr 2019. Eine Gesellschafterversammlung vor dem vorgenannten Termin ist zulässig.

3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen, die ebenfalls im schriftlichen Verfahren abgehalten werden können, finden statt, wenn

a) die Geschäftsführung hierzu einlädt oder

b) Gesellschafter, die mindestens 20% des Gesellschaftskapitals nachweislich vertreten, dies verlangen.

Der Einberufungsantrag nach b) hat in Textform und unter Angabe der Beschlussgegenstände, einer Begründung und des Beschlussverfahrens zu erfolgen.

4. Die Präsenzversammlungen werden von der Geschäftsführung einberufen durch schriftliche Einladung der Gesellschafter unter Angabe der Tagesordnung, des Versammlungsortes und der Versammlungszeit. Die Einladung erfolgt an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse eines jeden Gesellschafters. Zwischen der Absendung der Einladungen (maßgeblich ist das Datum des Poststempels) und dem Termin der Gesellschafterversammlung müssen zwei Wochen liegen, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung mitgerechnet werden. In dringenden Fällen kann diese Frist verkürzt werden. Die Frist muss aber in jedem Fall sieben Tage betragen, wobei hier der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgerechnet werden.

Die Präsenzversammlung wird von der Geschäftsführung oder von einem durch sie bevollmächtigten Dritten geleitet. Die Teilnahme ist nur Gesellschaftern oder ihren Bevollmächtigten gestattet, soweit nicht abweichend hiervon der Versammlungsleiter die Teilnahme gestattet.

5. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten der Gesellschafterversammlung mit Ausnahme der persönlichen Kosten der Gesellschafter trägt die Gesellschaft.

6. Zur Einleitung des schriftlichen Verfahrens hat die Geschäftsführung die Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Verfahren den Gesellschaftern zu übersenden. Sie bestimmt die Abstimmungsfrist für die Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Absendung der Beschlussunterlagen (maßgeblich ist das Datum des Poststempels) enden darf. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat die Beschlussgegenstände, die Mitteilung des genauen Verfahrens und die Angabe des letzten Abstimmungstages zu enthalten. Die Aufforderung zur Beschlussfassung erfolgt schriftlich an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse eines jeden Gesellschafters.

7. Hat die Geschäftsführung das schriftliche Verfahren eingeleitet, sind die Kommanditisten berechtigt, binnen 10 Tagen nach Absendung der Aufforderung zur Teilnahme am Abstimmungsverfahren Widerspruch einzulegen.
Erklären insgesamt mindestens 20% des Kommanditkapitals den Widerspruch, ist die Geschäftsführung verpflichtet, eine Präsenzversammlung einzuberufen.

Der Widerspruch bedarf der Schriftform und ist an die Gesellschaft zu richten. Zur Einhaltung der Frist von 10 Tagen ist der Zugang bei der Gesellschaft maßgeblich.

8. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn ordnungsgemäß zu ihr eingeladen wurde.

9. Stimmenthaltungen zählen bei der Ermittlung der Beschlussfähigkeit mit, gelten aber nicht als abgegebene Stimme für die Ermittlung der erforderlichen Mehrheit.

10. Das Stimmrecht der Gesellschafter richtet sich nach der Höhe der eingezahlten Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I). Ein Kapitalanteil von EUR 1.000 gewährt jeweils eine Stimme. Unbeschadet ihrer Beteiligung erhält die Komplementärin eine Stimme.

11. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch seinen Ehegatten, durch einen anderen Gesellschafter oder durch einen beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater vertreten lassen; die Vertretungsmacht ist durch schriftliche Vollmacht nachzuweisen. Mehrfachvertretung ist zulässig. Die Vollmacht ist zu Beginn der Präsenzversammlung der Geschäftsführung oder dem Leiter der Versammlung auszuhändigen oder bei Abstimmung im schriftlichen Verfahren der Stimmabgabe beizufügen und darf nicht älter als sechs Monate sein.

Der Vertreter, der mehrere Gesellschafter vertritt, ist berechtigt, die Stimmrechte aus den Kommanditanteilen unterschiedlich entsprechend den für die Anleger gehaltenen Beteiligungen nach Maßgabe von deren Weisungen auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Im Übrigen kann ein Kommanditist das Stimmrecht aus einem Kommanditanteil nur einheitlich ausüben.

12. Die Gesellschafter sind auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, es sei denn, dass es sich um ihre Entlastung oder um ihre Befreiung von einer Verbindlichkeit oder um die Entziehung eines ihnen zustehenden Rechts aus wichtigem Grund handelt.
13. Die Gesellschafterbeschlüsse sind einschließlich der Abstimmungsergebnisse (abgegebene Stimmen, Zustimmung, Ablehnung, Enthaltung) zu protokollieren sowie von der Geschäftsführung bzw. bei Präsenzversammlungen von deren Leiter zu unterzeichnen. Die Protokollierung erfolgt dabei in der Regel durch die Geschäftsführung oder eine durch sie bestimmte Person. Eine Kopie des Protokolls wird den Gesellschaftern zugesandt.

14. Einwendungen gegen das Protokoll sind innerhalb einer Ausschlussfrist von zwei Wochen in Textform gegenüber der Gesellschaft geltend zu machen. Über die Einwendungen wird im Rahmen der nächsten Gesellschafterversammlung entschieden. Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann durch einen Gesellschafter nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat durch Klage gegenüber der Gesellschaft geltend gemacht werden. Maßgebend für den Beginn der jeweiligen Frist ist die Aufgabe des Protokolls beziehungsweise der schriftlichen Mitteilung zur Post unter Adressierung an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse des Gesellschafters bzw. je nach gewünschtem Kommunikationsweg, auch Übersendung per E-Mail oder Hinterlegen im Anlegerportal. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

§ 13 GESELLSCHAFTERKONTEN

1. Das Kapitalkonto I wird für jeden Gesellschafter in Höhe seines eingezahlten Kapitals (Pflichteinlage ohne Agio) geführt. Davon hängt die Beteiligung am Jahresergebnis, am Liquidationserlös sowie der Stimmrechte ab.

2. Auf dem Kapitalkonto II wird das realisierte Ergebnis nach KARBV gebucht.

3. Im Kapitalkonto III werden Ausschüttungen und sonstige Entnahmen gebucht.

4. Jahresfehlbeträge werden auf Verlustvortragskonten ausgewiesen.

5. Die Kapitalkonten werden in Euro geführt und nicht verzinst. Es besteht keine Nachschussverpflichtung zum Ausgleich negativer Konten

§ 14 BÜCHER, JAHRESBERICHT, STEUERERKLÄRUNG

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, für die Gesellschaft eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung entsprechende Buchführung zu unterhalten und innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorschriften aufzustellen und zu veröffentlichen.

2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von einem Wirtschaftsprüfer bzw. einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen. Der geprüfte Jahresabschluss und der geprüfte Lagebericht sind der Gesellschafterversammlung zum Zwecke der Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die Erklärung über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen bei den Finanzbehörden einzureichen. Gegebenenfalls steuerlich zu berücksichtigende Aufwendungen (Sonderbetriebsausgaben), die den Gesellschaftern im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung entstehen, sind der Investmentgesellschaft bis zum 31.03. des Folgejahres nachzuweisen. Später nachgewiesene derartige Aufwendungen können nur berücksichtigt werden, wenn dies verfahrensrechtlich noch möglich ist, und nur gegen Erstattung der hierdurch entstehenden Kosten.

4. Änderungen, die die Finanzverwaltung an den Positionen der Jahresabschlüsse im Rahmen steuerlicher Betriebsprüfungen vornimmt, gelten auch im Verhältnis der Gesellschafter untereinander.

§ 15 BETEILIGUNG AM ERGEBNIS UND AM VERMÖGEN

1. Jeder Gesellschafter ist mit dem sich aus dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I ergebenden Anteil am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Sie sind im Verhältnis ihrer durchschnittlichen Kapitalbeteiligung am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt.

2. Für Zwecke der Ergebnisverteilung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres wird im Verhältnis des Kapitalkonto I zur Summe aller Kapitalkonten I beteiligt. Maßgeblich ist der Kontostand am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Ergebnis zugewiesen wird.

3. Im Beitrittsjahr des Anlegers werden die in den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft ausgewiesenen Initialkosten zuzüglich Ausgabeaufschlag und die Auflösung des Ausgabeaufschlags verursachungsgerecht dem einzelnen Anleger zugerechnet. Bei der verursachungsgerechten Zurechnung der Kosten im Sinne des Satzes 1 ist von der in den Anlagebedingungen ausgewiesenen Höhe von 14,39% auszugehen. Sollte eine Anpassung dieser Kosten durch Änderung der Steuergesetzgebung erforderlich sein, sind die aus der Anpassung resultierenden Mehr- oder Minderbeträge zu verteilen.

4. Eine gegebenenfalls individuell anfallende erfolgsabhängige Vergütung wird dem Gesellschafter nach Verursachung individuell zugerechnet.

§ 16 AUSSCHÜTTUNGEN

1. Es ist vorgesehen, dass die Gesellschafter die von der Gesellschaft in einem Geschäftsjahr oder aus vergangenen Geschäftsjahren aus ihrer Investitionstätigkeit erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse, ggf. vermindert um die Beträge, die nach Bestimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Erfüllung absehbarer vertraglicher, gesetzlicher und sonstiger

Verpflichtungen oder für im Rahmen des Gesellschaftszweckes zu tätigende Aufwendungen und/oder zur Durchführung weiterer Investitionen erforderlich sind, auch soweit diese nach Ablauf des betreffenden Geschäftsjahres anfallen, oder die gemäß den Bestimmungen der geschäftsführenden Kommanditistin mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft einer Liquiditätsreserve zugeführt werden sollen, entnehmen können. Die Einlageleistungen der Gesellschafter und Fremdmittelvalutierungen bleiben bei der Ermittlung der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse unberücksichtigt. Der Betrag der danach „ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse" ist für jedes Geschäftsjahr zu ermitteln und zugleich mit dem Jahresabschluss zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Zur Entnahme der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse sind nur die Gesellschafter berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt haben; die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem siebten Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist.

3. a) Der Anteil des jeweiligen Gesellschafters an den Ausschüttungen bestimmt sich nach dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I. Maßgeblich ist der Stand der Kapitalkonten jeweils am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Liquiditätsüberschuss ausgezahlt werden soll. Ist für den betreffenden Gesellschafter in diesem Geschäftsjahr die Ausschüttungsberechtigung gemäß vorstehendem Abs. 2 erstmals eingetreten, steht ihm nur je 1/12 des für ihn ermittelten Entnahmeanteils für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Ausschüttungsberechtigung bestand, zu.

   b) Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft können Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche vornehmen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies zulässt. bei prognosemäßiger Entwicklung ist vorgesehen, dass jeder Gesellschafter bis auf weiteres ab dem Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. 2 eine Abschlagszahlung i. H. v. 3,60 p. a. bezogen auf den Stand seines Kapitalkontos I, ggf. zeitanteilig, in monatlichen Teilbeträgen i. H. v. 1/12 des Jahresbetrages der Abschlagszahlung jeweils zum 15. eines Kalendermonates, erstmals am 15. des Kalendermonates, in dem die Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. 2 beginnt, erhält.

4. Der Ausschüttungsanspruch gemäß Abs. 3 Buchstabe a) wird unter Berücksichtigung etwa bereits geleisteter Abschlagszahlungen gemäß Abs. 3 Buchstabe b) einen Monat nach Feststellung des zur Entnahme zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschusses durch Gesellschafter Beschluss gemäß § 13 Abs. 2 Buchstabe c) fällig. Übersteigen etwaige Abschlagszahlungen den Ausschüttungsanspruch, wird der Differenzbetrag mit zukünftigen Ausschüttungsansprüchen verrechnet. Soweit Differenzbeträge zum Zeitpunkt des Ausscheidens des betreffenden Gesellschafters bzw. zum Zeitpunkt der Beendigung der Gesellschaft nicht ausgeglichen sind, sind sie vom Abfindungsguthaben bzw. dem Anteil am Liquidationsüberschuss abzuziehen.

5. Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Haftsumme darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung der betroffenen Gesellschafter, die nicht Treugeber sind, erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die geschäftsführende Kommanditistin die betroffenen Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

Die Rückgewähr der von einem Treugeber geleisteten Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Beteiligung unter den anteilig auf den Treugeber entfallenden Betrag der Haftsumme herabmindert, bedarf außer der Zustimmung der Treuhandkommanditistin auch der Zustimmung des betroffenen Treugebers. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die betroffenen Treugeber vor der Erteilung der Zustimmung darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die auf den Treugeber entfallende Haftsumme durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

6. Auszahlungen dürfen nur dann getätigt werden, wenn es die Liquiditätslage der Gesellschaft auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung zulässt. die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft können beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

7. Die Gesellschafter stimmen bereits mit Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages explizit zu, dass Ausschüttungen i.H.v. bis zu 15 % der Einlage auch vorgenommen werden können, wenn kein ausreichender handelsrechtlicher Bilanzgewinn vorhanden ist (Kapitalrückzahlungen), sofern dies nicht zu einer Rückzahlung der Haftsumme führt (insoweit gilt Abs. 5). Die Gesellschafter sind sich bewusst, dass – sofern hierfür eine gesetzliche Grundlage existiert – vorgenommene Kapitalrückzahlungen im Insolvenzfall ggf. zu einem Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung in Höhe der erhaltenen Kapitalrückzahlungen führen können.

§ 17 RECHTSGESCHÄFTLICHE VERFÜGUNGEN ÜBER KOMMANDITBETEILIGUNGEN

1. Jeder Kommanditist kann ohne Zustimmung der anderen Mitgesellschafter seine Beteiligung an der Gesellschaft nach vorheriger Zustimmung der Geschäftsführung vollständig übertragen oder in sonstiger Weise hierüber verfügen. Die entsprechende Anfrage muss schriftlich erfolgen.

Die Entscheidung der Geschäftsführung über die Zustimmung muss binnen vier Kalenderwochen nach Anzeige der Verfügungsabsicht des jeweiligen Gesellschafters an die Gesellschaft erfolgen. Die Zustimmung zur Vornahme von Verfügungen über die Beteiligung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn

a) der Gesellschaft fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Kommanditisten zustehen oder

b) der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden oder

c) im Fall einer Veräußerung der Geschäftsführung der Veräußerungspreis von den beiden Vertragsparteien nicht verbindlich angezeigt wird.

Im Übrigen wird jedwede Verfügung im Verhältnis zur Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Verfügenden und vom Verfügungsempfänger der Gesellschaft in Textform angezeigt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Gesellschaft berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung, auch gegenüber dem Verfügungsempfänger, an den Verfügenden Auszahlungen vorzunehmen.

2. Die Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum jeweiligen Jahresende möglich. Die Geschäftsführung darf eine Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung auch erst zu einem späteren Termin zulassen, wenn der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.

3. Eine Verfügung, die zu einer Trennung der Gesellschaftsbeteiligung von Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.

4. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 13 im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Kapitalanteil nicht möglich.

5. Der beitretende Gesellschafter (dies gilt auch für Gesellschafter, die bereits beteiligt sind und ihren Kommanditanteil erhöhen) stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter frei von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch Veräußerung oder sonstige Übertragung entstehen. Er trägt auch das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Gesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht der Gesellschaft gegenüber dem Gesellschafter auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Gesellschaft.

6. Im Verhältnis zu den Gläubigern der Gesellschaft haftet der Erwerber eines Kommanditanteils nach seiner Eintragung in das Handelsregister summenmäßig beschränkt nach Maßgabe seiner Haftsumme. Alle Gesellschafter sind verpflichtet, bei der Eintragung eines neuen Kommanditisten im erforderlichen Umfang mitzuwirken.

7. Der Erwerber eines Kommanditanteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag eintreten. Die Verfügung über den Kapitalanteil bedarf der Schriftform. Mit dem Erwerber eines Kommanditanteils wird bis zur Vorlage einer über den Tod hinausgehenden, notariell beglaubigten Registervollmacht kein Gesellschaftsverhältnis begründet.

8. Im Innenverhältnis zwischen dem Verfügenden, dem Erwerber sowie der Gesellschaft ist jede (subsidiäre) Haftung für ausstehende Kapitaleinzahlungen oder andere Beträge durch den Kommanditisten nach Verfügung über den Kommanditanteil ausgeschlossen (keine gesamtschuldnerische Haftung des verfügenden Kommanditisten und des Erwerbers). Derartige Verpflichtungen gehen gegenüber dem Erwerber und gegenüber der Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für den verfügenden Kommanditisten auf den Erwerber über.

9. Der Fortbestand der Gesellschaft wird von einem Wechsel der Gesellschafter nicht berührt.

10. Alle notwendigen Kosten im Zusammenhang mit der Verfügung über Kommanditanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregisteränderungen, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der eintretende Gesellschafter.

11. Die Treuhandkommanditisten können ihre Treugeberbeteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditisten umwandeln. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt 1% seiner Einlage. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister unmittelbar beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist). In diesem Fall scheidet die Treuhandkommanditistin aus der Investmentgesellschaft mit dem für den betreffenden Treugeber gehaltenen Teil ihrer Einlage aus und der umwandelnde Treugeber tritt insoweit in die Rechte und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft ein. Es wird klargestellt, dass das teilweise Ausscheiden der Treuhandkommanditistin in einem solchen Fall keinen Abfindungsanspruch begründet. Sofern und soweit die Treuhandkommanditistin ihre bisher für den umwandelnden Treugeber gehaltene Haftsumme nicht herabsetzt, ist der umwandelnde Treugeber ab dem Zeitpunkt seiner Eintragung im Handelsregister nicht mehr zur Freistellung der Treuhandkommanditistin verpflichtet, sofern der Anspruch nicht bereits vor seiner Eintragung als Direktkommanditist im Handelsregister entstanden ist. Direktkommanditisten können ihre Beteiligungen durch Abschluss eines Treuhandvertrages in seiner jeweils aktuellen Fassung mit der Treuhandkommanditistin in eine Treugeberbeteiligung zurückumwandeln, sofern sie das schriftlich bei der Verwaltungsgesellschaft acht Wochen vor der geplanten Umwandlung geltend machen. Die Frist beginnt mit dem Zugang des Schreibens bei der Treuhandkommanditistin. In diesem Fall erhöht sich die Einlage der Treuhandkommanditistin um die Einlage des umwandelnden Direktkommanditisten.

12. Der jeweils eintretende/umwandelnde Anleger hat der Treuhandkommanditistin oder einem von ihr beauftragten Dritten jeweils für die nach den deutschen gesetzlichen Vorschriften vorzunehmenden Anmeldungen zum zuständigen Handelsregister in notariell beglaubigter Form eine Handelsregistervollmacht mit der Berechtigung zur Untervollmachtserteilung und unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen, die für die Dauer der Beteiligung an der Investmentgesellschaft besteht, unwiderruflich ist und über den Tod hinaus gilt. Sie hat insbesondere auch für Kapitalerhöhungen und Kapitalreduzierungen und für die Beendigung der Beteiligung, auch für die vorzeitige Beendigung, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit oder vergleichbarer Verfahren nach ausländischen Rechtsordnungen, zu gelten.

Die Handelsregistervollmacht ist der Treuhandkommanditistin oder dem beauftragten Dritten spätestens innerhalb einer Frist von acht Wochen, gerechnet ab dem Tag, an dem der eintretende/umwandelnde Anleger durch die Treuhandkommanditistin zur Vorlage dieser Handelsregistervollmacht aufgefordert wird, einzureichen.

§ 18 TOD EINES TREUGEBERS

1. Stirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Erben als Ganzes und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über, soweit diese nicht entsprechend § 20 aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag werden mit den nicht ausgeschlossenen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt.

2. Die Erben und Vermächtnisnehmer eines Treugebers haben der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von ihr beauftragten Dritten einen Erbschein oder einen sonst zum Beleg der Rechtsänderung hinreichenden Nachweis, insbesondere gemäß § 35 GBO, im Original oder in einer sonstigen von der geschäftsführenden Kommanditistin oder dem Dritten geforderten Form vorzulegen.

3. Geht eine Beteiligung auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, einen gemeinsamen Bevollmächtigten, der auch Zahlungen für alle Berechtigten entgegennimmt und leistet, für die Ausübung ihrer Rechte und Pflichten aus der Beteiligung zu bestellen. Die Ausübung der Rechte und Pflichten aus der Beteiligung eines verstorbenen Anlegers durch einen Testamentsvollstrecker ist zulässig. Bis zum Nachweis der Bestellung des Bevollmächtigten bzw. Testamentsvollstreckers ruhen mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung gemäß § 15 alle Rechte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Ausschüttungen sind nur an den gemeinsamen Bevollmächtigten bzw. Testamentsvollstrecker vorzunehmen.

4. Soweit bei einer Mehrzahl von Erben oder Vermächtnisnehmern ein oder mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer gemäß § 20 ausgeschlossen sind, wächst deren Anteil den verbleibenden Erben oder Vermächtnisnehmern ggf. anteilig an. Soweit alle Erben oder Vermächtnisnehmer gemäß § 20 ausgeschlossen sind, wird die Investmentgesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Die Regelungen des § 22 gelten entsprechend. Eine Abfindung des oder der ausgeschlossenen Erben oder Vermächtnisnehmer findet nicht statt, soweit ihr Anteil den verbleibenden Erben oder Vermächtnisnehmern angewachsen ist. Im Übrigen bleibt § 23 unberührt.

5. Die geschäftsführende Kommanditistin ist für sämtliche vorgenannten Fälle unwiderruflich bevollmächtigt, alle notwendigen Zustimmungen im Namen aller anderen Gesellschafter zu erklären.

6. Die durch die vorgenannten Sachverhalte verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Gericht zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer, die für jeden einzelnen Erben oder Vermächtnisnehmer anfallen, tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer des verstorbenen Anlegers als Gesamtschuldner.

§ 19 KÜNDIGUNG

1. Das Gesellschaftsverhältnis kann vom Gesellschafter nicht ordentlich gekündigt werden.

2. Das Gesellschafterverhältnis kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die außerordentliche Kündigung hat in Textform zu erfolgen und ist an die Gesellschaft zu richten.

3. Die außerordentliche Kündigung der Komplementärin oder eines Pfandgläubigers der Komplementärin wird erst wirksam, wenn ein anderer Komplementär bestimmt oder in die Gesellschaft aufgenommen worden ist.

4. Die außerordentliche Kündigung eines Gesellschafters oder eines Pfändungsgläubigers hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.

§ 20 AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS

1. § 133 Absatz 1 HGB gilt für die Gesellschaft nicht. Ein Gesellschafter kann mit Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er Anlass gegeben hat, dass die Auflösung der Gesellschaft aus wichtigem Grund gemäß § 133 HGB verlangt werden könnte. Der betroffene Gesellschafter hat hierbei kein Stimmrecht.

2. Davon abweichend ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, einen Gesellschafter im Namen sämtlicher übriger Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen,

a) wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt oder sein Gesellschaftsanteil von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von drei Monaten aufgehoben wird,

b) wenn dieser seine fällige Kommanditeinlage (nebst 5 % Ausgabeaufschlag) nicht fristgerecht gemäß § 6 Absatz 3 erbringt,

c) wenn dieser gegen Vorschriften dieses Gesellschaftsvertrages oder gegen geldwäscherechtliche Bestimmungen verstößt.

Die Gesellschafter ermächtigen und bevollmächtigen die geschäftsführende Kommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich, in einem solchen Fall einen Gesellschafter nach eigenem Ermessen aus der Gesellschaft auszuschließen.

Treten die Voraussetzungen des Buchstaben a) in Person der Komplementärin ein, so scheidet diese – ohne das es hierzu einer weiteren Handlung oder Erklärung bedarf – aus der Gesellschaft aus. Dies gilt nicht für den Fall der Simultaninsolvenz von Gesellschaft und Komplementärin.

Der Ausschluss wird mit Zugang der schriftlichen Mitteilung

der Geschäftsführung über den Ausschluss an den Gesellschafter wirksam, unbeschadet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung. Ab diesem Zeitpunkt ruhen die Gesellschafterrechte des betroffenen Gesellschafters. Kann der Zugang nicht auf dem Postweg bewirkt werden, scheidet der Gesellschafter mit Absendung der Erklärung an die zuletzt der Gesellschaft in Textform genannte Adresse aus.

Die durch den Ausschluss eines Gesellschafters notwendig gewordenen Auslagen kann die geschäftsführende Kommanditistin von diesem Gesellschafter in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5% des Anteilswertes verlangen.

§ 21 AUSSCHEIDEN VON GESELLSCHAFTERN

1. Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, ohne dass es einer weiteren Handlung oder Erklärung bedarf, wenn

a) das Gesellschaftsverhältnis gekündigt worden ist,

b) er aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist.

2. In allen Fällen des vorzeitigen Ausscheidens eines Gesellschafters wird die Gesellschaft zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgeführt. Das Ausscheiden eines Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer Abfindung abhängig.

3. Scheidet die Komplementärin aus oder legt sie die Geschäftsführung nieder, so kann die geschäftsführende Kommanditistin vorbehaltlich Absatz 4 unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einberufen, die durch Beschluss eine geeignete neue Komplementärin bestimmt. Versammlungsleiterin ist in diesem Fall die geschäftsführende Kommanditistin.

4. Soweit die geschäftsführende Kommanditistin keine Gesellschafterversammlung im vorstehenden Sinne einberuft, ist diese bevollmächtigt, eine geeignete neue Komplementärin zu bestimmen, die in sämtliche Rechte und Pflichten der ausscheidenden Komplementärin eintritt. Die Anleger stimmen in diesem Fall bereits jetzt dem Beitritt einer neuen Komplementärin sowie dem Austausch der Komplementärin durch eine geeignete neue Komplementärin zu.

§ 22 ABFINDUNGSGUTHABEN

1. Scheidet ein Gesellschafter ganz oder teilweise aus der Gesellschaft aus und findet auch keine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinem Rechtsnachfolger statt, hat er Anspruch auf ein Abfindungsguthaben.

Das Abfindungsguthaben bemisst sich im Falle des § 21 Absatz 1 Buchstabe b) in Verbindung mit § 20 Absatz 2 Buchstabe b) nach der bereits geleisteten Kommanditeinlage abzüglich der Kosten, sofern der Ausschluss im Beitrittsjahr vor dem 31. Dezember erfolgt.

2. In allen übrigen Fällen bemisst sich das Abfindungsguthaben nach dem Buchwert des Kommanditanteils, der sich aus der Summe des Kapitalkonto I der Gesellschaft zum letzten Bilanzstichtag ergibt, welcher vor dem Ausscheiden des Gesellschafters liegt, abzüglich bereits getätigter Ausschüttungen (Kapitalkonten I und III) nach dem Bilanzstichtag und abzüglich eines gegebenenfalls zu tragenden Aufwands. Fällt die Ausscheidungszeitpunkt auf das Geschäftsjahresende, so ist der Buchwert des Kommanditanteils zu diesem Geschäftsjahresende maßgeblich. Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, insbesondere noch nicht abgeschlossene Bauvorhaben, soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nimmt der Ausscheidende nicht teil.

3. Die Ermittlung des Abfindungsguthabens wird grundsätzlich von der Geschäftsführung vorgenommen. Im Streitfall erfolgt die Festlegung des Abfindungsguthabens durch den für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Wirtschaftsprüfer/Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt ist, als Schiedsgutachter gemäß §§ 317 ff. BGB. Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruchs, trägt der ausscheidende Gesellschafter.

4. Das Abfindungsguthaben wird sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung fällig. Die Gesellschaft ist berechtigt, das Abfindungsguthaben in bis zu drei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Der jeweilige Restanspruch wird mit 1% p.a. über dem jeweiligen Basiszins (§ 247 BGB) verzinst. Die Zahlung der Zinsen erfolgt mit den Abfindungsraten. Das Abfindungsguthaben nach Absatz 1 wird innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Erklärung über den Ausschluss fällig. Die Gesellschaft ist berechtigt, die zur Ermittlung des Abfindungsguthabens anfallenden und vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragenden Kosten mit dessen Abfindungsguthaben zu verrechnen.

5. Ausscheidende Gesellschafter können im Sinne der verbleibenden Gesellschafter keine Sicherstellung ihres Abfindungsguthabens verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Sicherheitsleistungen wegen künftiger Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger. Die Geschäftsführung kann als höchstpersönliches gesellschaftsrechtliches Sonderrecht bei ihrem Ausscheiden die Freistellung von der Forthaftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten verlangen.

6. Die durch einen Streitfall entstandenen Kosten trägt der ausscheidende Gesellschafter. Die Gesellschaft ist berechtigt diese Kosten mit dessen Abfindungsguthaben zu verrechnen.

7. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.

§ 23 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT, ABWICKLUNG

1. Die Investmentgesellschaft wird aufgelöst:
   a) unter den gesetzlichen Voraussetzungen, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht abweichend bestimmt;

   b) wenn die Laufzeit der Investmentgesellschaft endet;

   c) wenn die Gesellschafter die vorzeitige Auflösung beschließen;

   d) ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält.

2. Bei Auflösung der Investmentgesellschaft oder ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB erfolgt die Liquidation entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Liquidatorin ist die geschäftsführende Kommanditistin. Ab Liquidationseröffnung erhält die Liquidatorin eine jährliche Vergütung von bis zu 0,13 % % inklusive jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Während der auf die Auflösung der Investmentgesellschaft folgenden Liquidationsphase wird als Geschäftsjahr das Kalenderjahr beibehalten.

3. Ein nach Berücksichtigung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft verbleibender Liquidationserlös wird an die Anleger entsprechend den Regelungen über die Beteiligung am Ergebnis sowie über die Ausschüttungen verteilt.

§ 24 ANLEGERREGISTER, PERSONENBEZOGENE DATEN

1. Im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit wird die Treuhandkommanditistin ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Gesellschafter führen, die den Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Mit der Erfassung und Bearbeitung der personenbezogenen Daten auf EDV-Anlagen sowie der Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der Angaben in der Beitrittserklärung ist der Gesellschafter einverstanden.

2. Jeder Gesellschafter erhält auf Anfrage einen Anlegerregisterauszug über den Eintrag seiner persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Ihm obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Wechsel der Anschrift des Gesellschafters.

3. Den Gesellschaftern ist der Schutz ihrer persönlichen Daten durch die Gesellschaft ein besonderes Anliegen. Dieses Anliegen wird von den Gesellschaftern wechselseitig bestätigt und unterstützt. Die Gesellschafter wollen sich deshalb durch diesen Gesellschaftsvertrag und die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes auch in ihrer Anonymität besonders schützen. Ein Gesellschafter hat daher keinen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister. Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten des Gesellschafters im Anlegerregister dürfen die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Treuhandkommanditistin und die geschäftsführende Kommanditistin dem zuständigen Finanzamt, der Verwahrstelle oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Gesellschaft nur im hierfür jeweils erforderlichen Umfang erteilen. Darüber hinaus vereinbaren die Gesellschafter ausdrücklich, dass es weder der Gesellschaft, der Geschäftsführung noch einem sonstigen Dritten, der Zugang zu den Daten der Gesellschafter hat, gestattet ist, Daten von Gesellschaftern an die anderen Gesellschafter oder an einen von diesen beauftragten Dritten weiterzugeben. Eine Weitergabe von Daten darf ausnahmsweise nur mit ausdrücklicher Zustimmung der übrigen Gesellschafter sowie unter den strengen Anforderungen der nachfolgendem Absatz 4 erfolgen.

4. Begehrt ein Gesellschafter („Antragsteller“) – gleich aus welchem Grund – die Herausgabe der Daten der übrigen Gesellschafter, so hat er die Herausgabe gegenüber der Gesellschaft in Textform und unter Angabe der Gründe zu beantragen. Sofern die Geschäftsführung den Antrag für begründet hält, teilt sie dies dem Antragsteller mit. Nach Mitteilung an den Antragsteller hat dieser eine eigenhändig unterzeichnete strafbewehrte Unterlassungs- und Verpflichtungserklärung („Erklärung“) abzugeben, wonach die Daten der übrigen Gesellschafter ausschließlich für die individuellen gesellschaftsrechtlichen Belange des Kommanditisten genutzt werden dürfen. Zugleich hat er sich in dieser Erklärung zu verpflichten, es unter allen Umständen zu unterlassen, die Daten für andere als den vorgenannten Zweck zu nutzen. Die entsprechende Unterlassungserklärung wird dem Antragsteller von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Herausgabeverlangen stehen, trägt der Antragsteller.

§ 25 MITTEILUNGSPFLICHTEN DER GESELLSCHAFTER GEGENÜBER DER GESELLSCHAFT, STEUERLICHE ANGABEN

1. Jeder Gesellschafter hat der Gesellschaft unaufgefordert im Rahmen seines Beitritts seine Adresse, unter der ihm Mitteilungen und Erklärungen aller Art zuzusenden sind, sowie eine Bankverbindung für Ausschüttungen mitzuteilen. Spätere Änderungen sind ebenfalls unverzüglich in Textform mitzuteilen. Als Adresse für sämtliche Mitteilungen und Erklärungen gilt zunächst die im Rahmen des Beitritts angegebene Adresse. Insbesondere werden den Anlegern an diese Adresse auch die gemäß § 307 Absatz 1 Satz 2 KAGB erforderlichen Informationen einschließlich aller wesentlichen Änderungen zur Verfügung gestellt. Hat sich eine Adressänderung ergeben, und hat der Gesellschafter dies der Gesellschaft nicht gemäß Satz 2 mitgeteilt, so kann er sich nicht darauf berufen, Mitteilungen oder Erklärungen der Gesellschaft nicht erhalten zu haben.

2. Jedem Gesellschafter obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Gesellschaft bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen.

3. Soweit für die Wahrnehmung der Kontrollpflichten der Verwahrstelle erforderlich, wird die Gesellschaft die Daten

der Gesellschafter der Verwahrstelle zugänglich machen. Der vertrauliche Umgang mit diesen Daten ist entsprechend gesichert.

4. Ein Gesellschafter, der seinen obigen Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, diese von allen Aufwendungen und Schäden freizuhalten, die ihr aus der Nichterfüllung dieser Verpflichtung entstehen. Die ihm selbst aus der Nichterfüllung eventuell entstehenden Nachteile trägt der Gesellschafter.

5. Sofern die Gesellschaft für ihre eigenen gesetzlichen Meldepflichten und Erklärungspflichten wie insbesondere Steuererklärungspflichten, FATCA (Foreign Accounts Tax Compliance Act; Quellensteuerregime zwischen Deutschland und den USA) oder Common Reporting Standard des OECD sowie des Finanzkonteninformationsaustauschgesetzes Angaben von den Gesellschaftern benötigt, sind diese zur unverzüglichen Mitteilung der betreffenden Angaben und zur Vorlage von gegebenenfalls erforderlichen Dokumenten verpflichtet. Sofern im Einzelfall Melde- und Erklärungspflichten wie insbesondere Steuererklärungspflichten des einzelnen Gesellschafters bestehen und durch deren Nichterfüllung beziehungsweise nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Gesellschaft oder den anderen Gesellschaftern Schaden entstehen kann, ist der betreffende Gesellschafter zur ordnungsgemäßen Erfüllung verpflichtet. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der vorgenannten Pflichten ist der betreffende Gesellschafter der Gesellschaft und/oder den anderen Gesellschaftern zum Schadensersatz verpflichtet. Die ihm selbst aus der Nichterfüllung eventuell entstehenden Nachteile trägt der Gesellschafter.

6. Einladungen oder sonstige Zustellungen der Gesellschaft erfolgen an die letzte der Gesellschaft mitgeteilte oder bekannte Anschrift eines Gesellschafters. Sie gelten spätestens nach Ablauf von sieben Tagen nach Absendung der jeweiligen Schriftstücke als bewirkt. Dies gilt auch, wenn die Post die Schriftstücke nicht zustellen kann, weil die Anschrift nichtzutreffend ist oder ein Gesellschafter für den Fall seiner Abwesenheit keinen Zustellungsbevollmächtigten benannt hat. Zum Nachweis der Absendung genügt die schriftliche Bestätigung des mit dem Briefversand betrauten Erfüllungsgehilfen der Geschäftsführung. Maßgeblich für den Fristbeginn bei Versendung per Boten ist das Datum der Übergabe an den Boten. Die Schriftform ist auch gewahrt durch Versendung per Telefax, per E-Mail oder im Wege elektronischer Datenübermittlung. Hierbei steht bei der Berechnung von Fristen der Tag an dem die Übermittlung erfolgt dem Datum eines Schreibens (bzw. Aufgabe eines Einschreibens per Post) beim Versand von schriftlichen Unterlagen gleich.

7. Soweit nach diesem Vertrag eine Erklärung durch einen Anleger schriftlich zu erfolgen hat, ist diese Form auch durch Textform gewahrt. Für Erklärungen der Geschäftsführung der Gesellschaft gegenüber einem Anleger gilt dies nur, wenn der Anleger seine E-Mail oder Telefaxadresse gemäß Absatz 1 mitgeteilt hat.

8. Verzieht ein Gesellschafter ins Ausland, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

§ 26 ZUSICHERUNGEN DER KOMMANDITISTEN

1. Jeder Kommanditist versichert, dass alle Informationen, die er der Gesellschaft zur Verfügung gestellt hat, korrekt sind und der Wahrheit entsprechen.

2. Jeder Kommanditist versichert, dass er der Gesellschaft sämtliche Informationen, die von der Gesellschaft als notwendig erachtet werden, um den Geldwäschevorschriften und den damit zusammenhängenden Pflichten nachzukommen, unverzüglich zur Verfügung stellen wird.

3. Jeder Kommanditist versichert, dass die Geldmittel, die in die Gesellschaft investiert werden sollen, nicht aus irgendeiner Aktivität stammen, die gegen die Geldwäschegesetze und entsprechenden Richtlinien der Bundesrepublik Deutschland verstoßen.

4. Jeder Kommanditist erklärt hiermit sein Einverständnis, die Gesellschaft und jeden anderen Gesellschafter schadlos zu halten von sämtlichen Haftungsansprüchen, Verlusten, Kosten, Schadenersatzansprüchen und Aufwendungen, die sich im Zusammenhang mit einer irreführenden Darstellung oder einer Zuwiderhandlung gegen die Zusicherungen des betreffenden Kommanditisten nach Maßgabe von Absatz 1 bis 3 ergeben.

§ 27 KOSTEN

1. Soweit vorstehend nichts Abweichendes vereinbart ist, trägt die Gesellschaft die Kosten für diesen Vertrag und dessen Durchführung.

Ausgenommen hiervon sind die Kosten die im Zusammenhang mit der Eintragung oder Löschung des Anlegers in oder aus dem Handelsregister stehen, der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die Kosten von Handelsregisteränderungen, die durch die Abtretung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstige Verfügungen über Gesellschaftsanteile begründet werden. Diese Kosten trägt jeder Gesellschafter, der die Änderungen veranlasst, soweit in diesem Vertrag nicht bereits etwas Anderes bestimmt ist. Dies gilt auch bei Handelsregisteränderungen im Todesfall.

2. Hinsichtlich Ausschüttungen, Steuerrückzahlungen und etwaiger anderer Zahlungsvorgänge tragen die Anleger für die sie jeweils betreffenden Zahlungsvorgänge sämtliche Bankgebühren.

§ 28 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Soweit eine Bestimmung dieses Vertrags nichtig oder unwirksam ist oder werden sollte, behalten die übrigen Bestimmungen des Vertrags ihre Gültigkeit. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine dem Gesetz und dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung entsprechende Regelung zu ersetzen. Im Fall von Lücken gilt Entsprechendes.

2. Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag einschließlich dieser Bestimmungen bedürfen der Schriftform, soweit sie nicht durch einen

Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags erfolgen. Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet.

3. Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, Schorndorf.

4. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- und Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.

5. Sollte die Gesellschaft die handelsrechtlichen Voraussetzungen für ihre Eintragung im Handelsregister nicht mehr erfüllen, so gilt der Gesellschaftsvertrag für die dann verbleibende Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit folgender Maßgabe: Die persönlich haftende Gesellschafterin trägt weiterhin das Haftungsrisiko. Die Haftung der übrigen Gesellschafter bleibt auf die erbrachte Haftsumme beschränkt. Die Komplementärin hat die Haftungsbeschränkungen dem Rechtsverkehr nach außen kenntlich zu machen. Über das Weitere entscheiden die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss.

CAPRENDIS Beteiligung GmbH, Schorndorf

GF Treuhand GmbH, Schorndorf

XV. Treuhandvertrag

TREUHANDVERTRAG
zwischen der in der

Beitrittsvereinbarung benannten Person

– nachfolgend auch „Treugeber“ genannt –

und

GF Treuhand GmbH
Friedensstraße 15, 73614 Schorndorf
vertreten durch die Geschäftsführer
Jörg Schielein und Heinz Centini

– nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“ genannt –

bezüglich einer Kommanditbeteiligung des Treugebers an der

CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
Friedensstraße 15, 73614 Schorndorf

– nachfolgend auch „Investmentgesellschaft“ genannt –

Vorbemerkung
Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). An der Gesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) unmittelbar und mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligen. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie unmittelbar beteiligte Kommanditisten.

§ 1 TREUHANDVERTRAG

(1) Dieser Treuhandvertrag kommt mit dem Zugang der Annahmeerklärung der Beitrittserklärung des beitrittswilligen Anlegers (nachfolgend „Treugeber“ genannt) zur CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt) durch die GF Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“ genannt) beim Treugeber zustande. Ein Anspruch auf Annahme des Treuhandvertrages besteht nicht.

(2) Die Treugeber bilden keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

(3) Soweit in diesem Treuhandvertrag nichts Anderes bestimmt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft (nachfolgend „Gesellschaftsvertrag“ genannt) und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft (nachfolgend „Anlagebedingungen“ genannt) entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen liegen dem Treugeber vor und sind Bestandteil dieses Vertrages.

(4) Macht der Treugeber von seinem Widerrufsrecht zulässig und wirksam Gebrauch, so wird auch der Treuhandvertrag aufgelöst, ohne dass es hierfür weiterer Erklärungen oder Handlungen bedarf.

§ 2 AUFGABEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

(1) Der Treugeber beauftragt die Treuhandkommanditistin, sich nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages, der Beitrittserklärung, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages an der Investmentgesellschaft zu beteiligen. § 181 BGB gilt nicht. Die Höhe des Anteils der Treuhandkommanditistin am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft ergibt sich aus dem in der Beitrittserklärung des Treugebers genannten Zeichnungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag).

(2) Die Wahrnehmung der vermögensrechtlichen Ansprüche des Treugebers aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, insbesondere der Ansprüche auf Ausschüttungen und auf das Auseinandersetzungsguthaben, sowie die Ausübung der mit der Beteiligung verbundenen Stimm-, Auskunfts- und Kontrollrechte nach eigenem Ermessen ist nicht Aufgabe der Treuhandkommanditistin. Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin ausschließlich auf Weisung, im Auftrag und für Rechnung des Treugebers.

(3) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die ihr von dem Treugeber übertragenen Aufgaben auch für die anderen Treugeber, die sie mit der Übernahme von Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft beauftragt haben oder beauftragen werden, zu übernehmen sowie Treuhandaufgaben und ähnliche Aufgaben bei anderen Fondsgesellschaften und für andere Personen wahrzunehmen.

(4) Die Treuhandkommanditistin erfüllt ihre in diesem Treuhandvertrag übernommenen Verpflichtungen unter Beachtung der Anforderungen des KAGB. Die Treuhandkommanditistin ist zur Erbringung von Tätigkeiten nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz weder berechtigt noch verpflichtet. Auch steht sie nicht für den vom Treugeber beabsichtigten steuerlichen oder wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung ein.

§ 3 TREUHANDVERMÖGEN

(1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen. Sämtliche Vermögensgegenstände, die sie bei der Ausführung des Treuhandvertrages erlangt hat und die ihr nicht selbst zustehen, wird sie entsprechend diesem Treuhandvertrag an den Treugeber herausgeben. Insbesondere wird sie alle Ausschüttungen und Zuflüsse aus der Investmentgesellschaft umgehend an den Treugeber entsprechend seinem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil weiterleiten, soweit der Treugeber solche Zahlungen nicht direkt von der Investmentgesellschaft erhält.

(2) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die ihr nach der Höhe der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung jeweils anteilig zustehenden vermögensrechtlichen Ansprüche, insbesondere Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung auf festgestellte Gewinne, beschlossene Ausschüttungen und Auseinandersetzungsguthaben im Falle ihres Ausscheidens oder der Beendigung der Investmentgesellschaft, an den jeweiligen Treugeber abzutreten. Die Treuhandkommanditistin ist außerdem berechtigt, alle Ansprüche der Investmentgesellschaft ihr gegenüber durch Abtretung ihrer Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Treugeber zu erfüllen. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Abtretung die §§ 152 Abs. 6 und 161 Abs. 4 KAGB umgangen werden würden. Sowohl die Treugeber als auch die Investmentgesellschaft nehmen aufschiebend bedingt durch die Ausübung des Abtretungsrechts durch die Treuhandkommanditistin die Abtretungen hiermit an, falls die Treuhandkommanditistin von diesen Abtretungsrechten Gebrauch macht. Die Abtretungserklärung der Treuhandkommanditistin gilt gleichzeitig als Abtretungsanzeige i. S. d. § 409 Abs. 1 BGB.

§ 4 FREISTELLUNG

Soweit nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des KAGB für die im Auftrag des Treugebers im Handelsregister eingetragene Treuhandkommanditistin eine persönliche Haftung für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft entsteht, hat der Treugeber die Treuhandkommanditistin von dieser Haftung entsprechend seinem Anteil an der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung freizustellen. Dies gilt nicht, soweit durch eine solche Freistellung den §§ 152 Abs. 6 und 161 Abs. 4 KAGB widersprochen würde. Sofern und sobald der Treugeber seine Treugeberbeteiligung gemäß § 5 Abs. 3 dieses Treuhandvertrages in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt hat und er im Handelsregister als Direktkommanditist eingetragen ist, entfällt die vorgenannte Freistellungsverpflichtung, es sei denn, der Freistellungsanspruch der Treuhandkommanditistin ist bereits vor der Eintragung des umwandelnden Treugebers im Handelsregister entstanden. Der Treugeber haftet nicht für entsprechende Verpflichtungen der anderen Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin.

§ 5 LAUFZEIT UND BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGES

(1) Der Treuhandvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird.

(2) Der Treuhandvertrag endet durch wirksamen Widerruf (vgl. § 1 Abs. 4 dieses Treuhandvertrages) und nach den folgenden Bestimmungen mit Ausnahme des Abs. 4 dieses § 5 oder wenn der Treugeber nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausscheidet.

(3) Jeder Treugeber kann seine Beteiligung mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin – durch Aufhebung des Treuhandvertrages in eine Direktbeteiligung umwandeln, sofern er das schriftlich mit einer Frist von acht Wochen vor der geplanten Umwandlung bei der Treuhandkommanditistin geltend macht und eine Handelsregistervollmacht einreicht, die den Anforderungen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Die im Handelsregister für einen Direktkommanditisten einzutragende Haftsumme lautet auf Euro und beträgt 1 % seiner Einlage. Der Treugeber wird mit seiner persönlichen Eintragung in das Handelsregister unmittelbar beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist). Das Treuhandverhältnis besteht bis zu diesem Zeitpunkt fort. Sollte die Handelsregistervollmacht nicht entsprechend den vorgenannten Bestimmungen eingereicht werden, besteht Einvernehmen zwischen dem Treugeber und der Treuhandkommanditistin, dass ihr Treuhandverhältnis unverändert zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt wird. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die geschäftsführende Kommanditistin nicht von ihrem Recht Gebrauch macht, den Treugeber aus der Investmentgesellschaft auszuschließen.

(4) Die Treuhandkommanditistin kann – ohne dass es sich um eine Umwandlung im Sinne von § 5 Abs. 3 dieses Treuhandvertrages handelt – mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende den Treuhandvertrag in schriftlicher Form kündigen und als Treuhandkommanditistin ausscheiden, wenn sie zum gleichen Zeitpunkt ebenfalls aus den Treuhandverträgen mit allen anderen Treugebern ausscheidet und eine andere nach den Vorschriften des KAGB geeignete Gesellschaft als Treuhandkommanditistin bestimmt wird, die anstelle der Treuhandkommanditistin in die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern eintritt und diese fortführt.

(5) Das Recht zur Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 6 VERGÜTUNG

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin wird im Gesellschaftsvertrag bzw. Bestellungsvertrag näher geregelt und von der Investmentgesellschaft getragen. Für die Übernahme der Stellung als Registertreuhänder erhält die Treuhandkommanditistin von der Gesellschaft für jedes Kalenderjahr eine Vergütung i. H. v. 0,10 % des Betrages der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Treuhandkommanditistin erhält keine gesonderte Vergütung von dem Treugeber-Anleger.

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

§ 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Falls einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Treuhandvertrages im

Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen oder rechtlichen Zweck möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Treuhandvertrages.

(2) Die Treuhandkommanditistin ist befugt, alle erforderlichen und zumutbaren Änderungen und Anpassungen dieses Treuhandvertrages einseitig vorzunehmen, die notwendig sind, den Anforderungen des KAGB unter Berücksichtigung der Verwaltungsauffassung zu genügen. Dies gilt nicht für Änderungen und Anpassungen, die den Kernbereich der Treugeberrechte berühren. Die Treuhandkommanditistin wird, soweit möglich, die Rechtsstellung des Treugebers unangetastet lassen. Eine Anpassung nach diesem Abs. 2 ist nur zulässig, wenn die einzelnen Treuhandverträge mit sämtlichen Treugebern entsprechend geändert werden.

(3) Ergänzungen und Änderungen dieses Treuhandvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form.

(4) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Treuhandkommanditistin.

(5) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit gesetzlich zulässig vereinbart werden kann. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

AVANA Invest GmbH ◆ Thierschplatz 6 – Lehel Carré ◆ 80538 München
Telefon +49 (0)89 2102358-0 ◆ Telefax +49 (0)89 2102358-51
info@avanainvest.com ◆ www.avanainvest.com