

PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße

VERKAUFSPROSPEKT

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und
Treuhandvertrag für das geschlossene Investmentvermögen

PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße



PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße

VERKAUFSPROSPEKT

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und
Treuhandvertrag für das geschlossene Investmentvermögen

PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße

HINWEISE ZUM VERKAUFSPROSPEKT

Gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) hat die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als die für die PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („Fondsgesellschaft“) bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „PATRIZIA GrundInvest“) für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft einen Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschafts- und Treuhandvertrags) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen zu erstellen und dem Publikum zugänglich zu machen.

An der Zeichnung der treuhänderischen Kommanditbeteiligung Interessierte erhalten den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag), die wesentlichen Anlegerinformationen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft (in der jeweils geltenden Fassung, die „Verkaufsunterlagen“) kostenlos in deutscher Sprache zu üblichen Geschäftszeiten oder auch auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds) nach ihrer Wahl

- als pdf-Dokument (z. B. per E-Mail oder als Download über die Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft) oder
- auf einem sonstigen dauerhaften Datenträger (z. B. in CD-Form) bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg, als der für die Fondsgesellschaft bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- Auf Verlangen werden diese Unterlagen bzw. Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt und können bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter vorstehender Geschäftsanschrift angefordert werden.

Die Fondsgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres (2016) spätestens zum 30.06.2017.

Die Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der vorgenannten Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Interessierten wird empfohlen, vor der Anlageentscheidung alle Verkaufsunterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen. Die Verkaufsunterlagen sind den an der Zeichnung von treuhänderischen

Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft Interessierten rechtzeitig vor Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung kostenlos zur Verfügung zu stellen. Wenn sich für einen Anleger Fragen ergeben, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese jederzeit beantworten. Verbindlich sind jedoch nur schriftlich bestätigte Angaben. Vermittler oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen oder Zusagen zu machen, die von den Aussagen in den Verkaufsunterlagen abweichen. Jede Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt bzw. in den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Die in den Verkaufsunterlagen gegebenen Informationen sind bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Betrifft die Änderung einen wichtigen neuen Umstand oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die in dem Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Fondsgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft beeinflussen können, so wird diese Änderung auch als Nachtrag zum Verkaufsprospekt bekanntgegeben. Sollte zu diesem Verkaufsprospekt ein Nachtrag erstellt werden, wird dieser unverzüglich im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht. Der Nachtrag wird bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter den vorstehend genannten Kontaktdaten zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Das Beteiligungsangebot ist auf eine bestimmte Zielgruppe zugeschnitten (Details siehe Abschnitt 1.7). Es können sich natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften (soweit nicht aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen ausgeschlossen) und Stiftungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft über den Treuhandkommanditisten als Treugeber beteiligen. Die Treugeber dürfen die Kommanditbeteiligung nicht ihrerseits (u. a. als Treuhänder) für Dritte erwerben oder halten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jedoch freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht, ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

Personen, die die Vorgaben des § 262 Abs. 2 Nr. 2 lit. a) und b) KAGB nicht erfüllen, dürfen nicht Kommanditisten der Fondsgesellschaft oder Treugeber sein.

Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, dürfen nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter und Treugeber zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall und sofern dies rechtlich zulässig ist Ausnahmen von den Regelungen in diesem Absatz zulassen.

Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsgesellschaft erforderliche Unterlagen, die sich aus den Verpflichtungen des Geldwäschegesetzes ergeben, zu überlassen, vgl. hierzu § 3 Abs. 11 des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Eine Beteiligung kann daher nur erfolgen, wenn alle Beitrittsunterlagen vollständig vorliegen.

Das Angebot der Beteiligung ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft sind oder werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile der Fondsgesellschaft sind und werden auch nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile an der Fondsgesellschaft dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. An einer Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft Interessierte müssen daher – wie vorstehend im Detail bereits ausgeführt – darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben

noch an US-Personen weiterveräußern. Entsprechende Regelungen finden sich im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (u. a. in § 3 Abs. (5) des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft) sowie in der Beitrittsvereinbarung.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Fondsgesellschaft	10
1.1 Angaben zur Fondsgesellschaft	10
1.2 Geschäftsjahr und Laufzeit der Fondsgesellschaft	10
1.3 Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft	10
1.4 Persönlich haftender Gesellschafter der Fondsgesellschaft	10
1.5 Geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft	10
1.6 Kapital der Fondsgesellschaft	11
1.7 Profil des typischen Anlegers	11
2. Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung	13
2.2 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft/Inhalt des Fremdverwaltungsvertrages/Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat	14
2.4 Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Kapitalverwaltungsgesellschaft	15
2.5 Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft	15
2.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden	15
3. Verwahrstelle	16
3.1 Firma, Rechtsform, Sitz	16
3.2 Haupttätigkeiten der Verwahrstelle	16
3.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen	16
3.4 Haftung der Verwahrstelle	17
4. Faire Behandlung der Anleger	18
4.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger	18
4.2 Schlichtungsverfahren	19
5. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung	20
5.1 Art der Vermögensgegenstände	20
5.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen sowie Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen bzw. zu dem konkreten Anlageobjekt	20
5.2.1 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen	20
5.2.2 Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen	20
5.2.3 Angaben zu dem konkreten Anlageobjekt	20
5.3 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Fondsgesellschaft	29
5.4 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann	30
5.5 Derivate	31
5.6 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft	31
5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen	31
5.6.2 Zulässigkeit von Belastungen	31
5.6.3 Langfristige Fremdfinanzierung	31
5.6.4 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung/Platzierungsgarantie	32
5.7 Regeln für die Vermögensbewertung	33
5.7.1 Auswahl der externen Bewerter	33
5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft	34
5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien	34
5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	34
5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	35
5.8 Liquiditätsmanagement	35
5.9 Interessenkonflikte	36
5.10 Volatilität	37
5.11 Primebroker	37

5.12	Treuhandkommanditist/Treuhandvertrag	37
5.12.1	Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten	37
5.12.2	Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten	38
5.12.3	Treugeberregister und Datenschutz	38
5.12.4	Freistellung des Treuhandkommanditisten	39
5.12.5	Dauer und Kündigung	39
5.12.6	Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten	39
6.	Risiken	40
6.1	Risikoprofil der Fondsgesellschaft	40
6.2	Hinweis	40
6.3	Wesentliche Risiken	40
6.3.1	Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft	41
6.3.2	Immobilienpezifische Risiken	47
6.3.3	Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder direkt als Kommanditist an der Fondsgesellschaft	51
6.3.4	Steuerliche Risiken	56
6.3.5	Maximales Risiko	60
6.3.6	Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken	60
7.	Anteile	61
7.1	Anteilsklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten	61
7.2	Art und Hauptmerkmale der Anteile	61
7.2.1	Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung	61
7.2.2	Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte	63
7.2.3	Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss	63
7.2.4	Abfindung	64
7.2.5	Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, Beteiligungshindernis	64
7.2.6	Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht	65
7.3	Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	65
7.4	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie ggf. den Umtausch von Anteilen	66
7.4.1	Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung	66
7.4.2	Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen/Beitritt zur Fondsgesellschaft/Ausgabepreis/Zahlungsweise	66
7.4.3	Rückgaberechte/Rücknahme von Anteilen/Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund/Ausschluss aus der Fondsgesellschaft	68
7.5	Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	68
7.6	Übertragung, Belastung und Teilung von Anteilen	69
7.7	Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	69
7.8	Tod eines Gesellschafters	70
8.	Kosten	72
8.1	Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten	72
8.2	Vergütungen und Kosten	72
8.2.1	Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Fondsgesellschaft zu zahlen sind	72
8.2.2	Vergütungen auf Ebene der Objektgesellschaft	73
8.2.3	Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind	73
8.2.4	Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen	73
8.2.5	Transaktions- und Investitionskosten	74
8.3	Gesamtkostenquote	74
8.4	Sonstige Angaben	75
8.5	Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren	75

9. Ermittlung und Verwendung der Erträge	77
9.1 Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger	77
9.2 Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)	80
9.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten	80
9.2.2 Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten	81
9.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten	81
9.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve	81
9.2.5 Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals	81
9.3 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	81
9.4 Bisherige Wertentwicklung der Fondsgesellschaft	81
10. Kurzzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	82
10.1 Vorbemerkung	82
10.2 Steuerliches Fondskonzept	82
10.2.1 Steuerliche Transparenz der Fondsgesellschaft	82
10.2.2 Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung	82
10.2.3 Einkunftserzielungsabsicht	83
10.3 Besteuerung in der Investitionsphase	83
10.3.1 Grunderwerbsteuer	83
10.3.2 Umsatzsteuer/Anlegerbeitritt	84
10.4 Besteuerung in der Nutzungsphase	84
10.4.1 Ertragsbesteuerung	84
10.4.2 Gewerbesteuer	86
10.4.3 Umsatzsteuer	86
10.4.4 Grundsteuer	87
10.4.5 Vermögensteuer	87
10.5 Besteuerung in der Desinvestitionsphase	87
10.5.1 Ertragsbesteuerung	87
10.5.2 Grunderwerbsteuer	89
10.5.3 Umsatzsteuer	89
10.6 Steuerveranlagung	89
10.7 Erbschaft- und Schenkungsteuer	90
10.7.1 Persönliche Steuerpflicht	90
10.7.2 Gemischte Schenkung	90
10.7.3 Bewertung des Vermögenswerts	90
11. Beratung und Auslagerung	92
11.1 Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 36 KAGB	92
11.2 Beratungsfirmen und sonstige Dienstleister der Kapitalverwaltungsgesellschaft	93
12. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	95
12.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte der Fondsgesellschaft erhältlich sind	95
12.2 Offenlegung von weiteren Informationen	95
12.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Fondsgesellschaft	95
12.4 Ende des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft	95
12.5 Abschlussprüfer der Fondsgesellschaft	95

13. Regelungen zur Auflösung der Fondsgesellschaft	96
14. Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen/Widerrufsrecht	98
14.1 Verbraucherinformationen	98
14.1.1 Informationen zum Anbieter und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen.	98
14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft und zur Finanzdienstleistung selbst	98
14.1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag.	101
14.1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds	101
14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen.	102
14.2 Widerrufsrecht	102
15. Anlage I: Anlagebedingungen	103
16. Anlage II: Gesellschaftsvertrag	108
17. Anlage III: Treuhandvertrag	128

1. FONDSGESELLSCHAFT

1.1 ANGABEN ZUR FONDSGESELLSCHAFT

Das in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft zum Januar 2017 aufgelegte Investmentvermögen PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt) wurde am 06.07.2016 gegründet und am 20.07.2016 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 18933 eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg.

1.2 GESCHÄFTSJAHR UND LAUFZEIT DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Das Jahr 2016, das erste Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft nach deren Gründung, ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2032 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31.12.2017, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe nachstehend unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts. Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75% des gesamten Kapitals der Fondsgesellschaft bilden, die Fondsgesellschaft kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75% ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss (Details hierzu siehe in Abschnitt 13 dieses Verkaufsprospekts sowie in den als Anlage I diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen bzw. in dem als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft).

1.3 GESELLSCHAFTSZWECK DER FONDSGESELLSCHAFT

Gegenstand des Unternehmens der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der

Fondsgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die Investition in eine Immobilie in München („Anlageobjekt“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das Anlageobjekt, eine ursprünglich im Jahr 1972 erbaute und bis Ende 2015 kernsanierte Immobilie, liegt auf einem rd. 4.655 qm großen Grundstück, belegen in der Leopoldstraße 208, 80804 München, geführt im Grundbuch des Amtsgerichts München, Band 469 Blatt 12080 unter lfd. Nr. 8, Flurstücke 894/4, 894/12 und 894/13. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen (Details hierzu siehe unter nachfolgendem Abschnitt 5).

1.4 PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER DER FONDSGESELLSCHAFT

Persönlich haftender Gesellschafter („Komplementär“) der Fondsgesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 191949), mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Horemansstraße 28 in 80636 München, ohne Kapitalanteil. Der Komplementär ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet und ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Geschäftsführer des Komplementärs sind Herr Christian Berger und Frau Jana Hanrieder. Der persönlich haftende Gesellschafter ist im Innenverhältnis, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ausgeschlossen.

1.5 GESCHÄFTSFÜHRENDER KOMMANDITIST DER FONDSGESELLSCHAFT

Gründungskommanditist und geschäftsführender Gesellschafter („geschäftsführender Kommanditist“) der Fondsgesellschaft ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots ebenfalls als Treuhandkommanditist tätig werden wird (Details hierzu siehe nachstehend unter Abschnitt 2 bzw. Abschnitt 5.12). Der Gründungskommanditist ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an der Fondsgesellschaft mit einem Kapitalanteil in Höhe von zunächst 20.000 Euro beteiligt, der sich dabei fortlaufend automatisch gemäß § 4 Abs. 5 des diesem Verkaufsprospekt

in Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft erhöhen wird, so dass dessen relative Beteiligung stets mindestens 5,33% sämtlicher fester Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) beträgt. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird darüber hinaus, wie im nachfolgenden Abschnitt 2 im Einzelnen dargelegt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft tätig.

1.6 KAPITAL DER FONDSGESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Fondsgesellschaft 20.000 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches vom Gründungskommanditisten, der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, gehalten wird. Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bzw. durch Erhöhung des Anteils des geschäftsführenden Kommanditisten plangemäß um bis zu 31.069.000 Euro auf bis zu 31.089.000 Euro zu erhöhen. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet der Treuhandkommanditist im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers / Treugebers. Der eigene Kommanditanteil der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhöht sich dabei fortlaufend automatisch gemäß § 4 Abs. 5 des diesem Verkaufsprospekt in Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft, so dass deren relative Beteiligung stets mindestens 5,33% sämtlicher fester Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) beträgt.

1.7 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Bei dem Beteiligungsangebot an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung in Form einer Sachwertanlage in eine Immobilie in München („Anlageobjekt“). Das ursprünglich im Jahr 1972 errichtete und 2014 / 15 kernsanierte Anlageobjekt, mit aktuell rd. 8.004 qm Büro- / Schul- und Nebenflächen sowie 1.950 qm Tankstellenflächen und 45 nutzbaren PKW-Tiefgaragenstellplätzen, ist zum einen langfristig an den Bavarian International School e.V. („BIS“) und zum anderen an die BP Europa SE („BP“) vermietet (Details siehe in Abschnitt 5.2.3). Der Standort des Anlageobjekts befindet sich an der Leopoldstraße 208, rd. 4 km entfernt vom Stadtzentrum von München, der Landeshauptstadt des Freistaats Bayern. In München leben rd. 1.530.000 Einwohner (Stand 31.08.2016), somit ist die Stadt die drittgrößte in Deutschland. Die Kombination aus langfristiger Vermietung

an einem prosperierenden Standort und zudem guter bis sehr guter Lage innerhalb Münchens mit sehr guter Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Individualverkehr bietet gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment, welches im vorliegenden Fall mit durchschnittlich angestrebten Auszahlungen während der angestrebten Fondslaufzeit von rd. 4,0% p. a. (vor Steuern) auch eine attraktive Rentabilität in Aussicht stellt.

Eine Beteiligung ist insbesondere für Anleger geeignet, die eine Immobilienanlage ohne eigenen Verwaltungsaufwand suchen, vielmehr eine Immobilienanlage, die durch einen professionellen Immobilien-Assetmanager bzw. eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach deutschem Investmentrecht verwaltet wird. Dabei kann der Anleger sich mit relativ geringem Kapitaleinsatz an großvolumigen Immobilien mittelbar beteiligen. Die Beteiligung ist aufgrund der gegebenen mietvertraglichen Regelungen im Rahmen der Vermietung der Mietflächen weiterhin für Anleger geeignet, die eine Vermögensanlage suchen, die ggf. langfristig einen teilweisen Inflationsschutz bieten kann.

Der Anleger sollte im Fall einer Beteiligung bereit sein, sein eingesetztes Kapital im Rahmen der Beteiligung für die gesamte Laufzeit der Fondsgesellschaft zu binden (Details hierzu siehe in Abschnitt 1.2 bzw. Abschnitt 5.3). Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) bzw. eine Rückgabe der Anteile ist ausgeschlossen. Für den Handel mit (Treuhand-)Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Dem Anleger muss die eingeschränkte Fungibilität beim Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft bewusst sein (siehe hierzu auch die weiteren Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

Da die Fondsgesellschaft in nur eine Immobilie investiert und da diese bezüglich der Vermietung an nur einen Hauptmieter keine entsprechende Diversifikation in der Vermietungsstruktur aufweist, wird von dem in § 262 Abs. 1 KAGB verankerten Grundsatz der Risikomischung abgewichen. Daher richtet sich das vorliegende Beteiligungsangebot ausschließlich an Anleger i. S. d. § 262 Abs. 2 KAGB, d. h. an solche Anleger,

- die sich verpflichten, eine Kapitaleinlage in Höhe von mindestens 20.000 Euro zu zeichnen (Mindestbeteiligung);
- die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten

Verpflichtung oder Investition bewusst sind (siehe Abschnitt 6.3.1);

- deren Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft bewertet hat;
- bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft hinreichend davon überzeugt ist und schriftlich bestätigt, dass der jeweilige Anleger in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen und die damit einhergehenden Risiken versteht, und dass das vorliegende Beteiligungsangebot für den Anleger angemessen ist.

Weiterhin eignet sich die Beteiligung an der Fondsgesellschaft nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern sollte nur einen entsprechend der Risikobereitschaft des Anlegers angemessenen Anteil an seinem Vermögensportfolio darstellen. Jedem Anleger wird empfohlen, das Prinzip der Risikodiversifikation bei der Anlage seines Gesamtvermögens zu beachten.

Das Beteiligungsangebot richtet sich ferner an Anleger, die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen einer solchen Fondsgesellschaft vertraut sind. Dem Anleger muss bewusst sein, dass er als Treugeber bzw. Kommanditist der Fondsgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung eingeht, die mit erheblichen Risiken verbunden ist. Anleger sollten vor der Anlageentscheidung unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt im Zusammenhang, insbesondere den Abschnitt 6 „Risiken“, sorgfältig gelesen haben. Der Anleger sollte sich bei Fragen zum vorliegenden Beteiligungsangebot unbedingt durch unabhängige Experten beraten lassen, beispielsweise zu steuerlichen und rechtlichen Fragen durch Steuerberater und Rechtsanwälte. Der Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, bei einem nicht planmäßigen Verlauf der Beteiligung auch einen Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag hinzunehmen. Ferner sollte er nicht auf Einkünfte aus der Fondsgesellschaft angewiesen sein und folglich keinen Bedarf haben, während der Laufzeit der Fondsgesellschaft über die angelegte Liquidität bzw. die angestrebten Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) zu verfügen.

Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger zugeschnitten, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren

Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren.

An der Fondsgesellschaft dürfen sich auch semiprofessionelle und professionelle Anleger im Sinne des KAGB beteiligen. Es können sich natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften (soweit nicht aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen ausgeschlossen) und Stiftungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft über den Treuhandkommanditisten als Treugeber beteiligen. Die Treugeber dürfen die Kommanditbeteiligung nicht ihrerseits (u. a. als Treuhänder) für Dritte erwerben oder halten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jedoch freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht, ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen. Personen, die die Vorgaben des § 262 Abs. 2 Nr. 2 lit. a) und b) KAGB nicht erfüllen, dürfen, wie vorstehend ausgeführt, nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, dürfen nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter und Treugeber zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt.

2. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

2.1 FIRMA, RECHTSFORM, SITZ UND ZEITPUNKT DER GRÜNDUNG

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft wurde die am 29.09.2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründete PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg bestellt (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „PATRIZIA GrundInvest“). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg unter HRB 29053 eingetragen. Der PATRIZIA GrundInvest wurde am 03.06.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

2.2 HAUPTTÄTIGKEITEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT / INHALT DES FREMDVERWALTUNGSVERTRAGES / VERGÜTUNGSPOLITIK DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung der Fondsgesellschaft im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Fondsgesellschaft, d.h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 („AIFM-Verordnung“) und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 5/2010 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Investmentgesellschaften („InvMaRisk“) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist weiterhin verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter auszuüben. Sie hat sich insbesondere auch verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft gelöst werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt auch die Funktion des Treuhandkommanditisten. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditist einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen sind neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft der in der Anlage III beigefügte Treuhandvertrag und der als Anlage II beigefügte Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Fondsgesellschaft maßgeblich.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen. Details siehe in nachfolgendem Abschnitt 11.

Hinsichtlich der Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird auf Abschnitt 8 verwiesen.

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsführung, risikorelevanten Mitarbeitern und Kontrolleinheiten risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahressgrundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Die variable Vergütung eines Mitarbeiters wird ausschließlich erfolgsabhängig gewährt und bemisst sich nach der Zielerreichung des betreffenden Mitarbeiters innerhalb eines definierten Zeitraums. Die Definition der Ziele eines Mitarbeiters sind darauf ausgerichtet, Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund wird die Höhe des Anteils der variablen Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zum Anteil der festen Vergütung festgelegt. Der maximal erreichbare Betrag an variabler Vergütung für das Geschäftsjahr wird arbeitsvertraglich festgelegt. Die Struktur der Vergütungsgovernance berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben und der Aufsichtsrat

der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Gestaltung und Verabschiedung der Vergütungspolitik zuständig. Ein Vergütungsausschuss besteht derzeit nicht.

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen und der Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendung zuständigen Personen, sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt keine über die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Pflichten hinausgehende Haftung. Insbesondere haftet die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht für die Wertentwicklung oder ein von der Fondsgesellschaft bzw. ihren Gesellschaftern angestrebtes Anlageergebnis.

Die Laufzeit des Fremdverwaltungsvertrags ist an die Dauer der Fondsgesellschaft gekoppelt und kann von den Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Einklang mit § 154 i. V. m. § 99 KAGB zu erfolgen. Jedwede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

2.3 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus folgenden drei Mitgliedern:

- Joachim Fritz, Inning am Ammersee
- Andreas Heibroock, Putzbrunn
- Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode, Wentorf bei Hamburg

Herr Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode soll im Laufe des Jahres 2017 plangemäß aus der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausscheiden.

Der Aufsichtsrat besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus folgenden drei Mitgliedern:

- Klaus Schmitt, Vorsitzender
- Rolf Settelmeier, stv. Vorsitzender
- Peter Forster

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind, aus:

Herr Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch tätig als Geschäftsführer der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (PGI) und in dieser Eigenschaft als Geschäftsführer von Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PGI bzw. der von dieser verwalteten Investmentvermögen.

Herr Klaus Schmitt ist noch tätig als Vorstand bei der PATRIZIA Immobilien AG und in dieser Eigenschaft als Geschäftsführer oder Aufsichtsrat von Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG bzw. der von dieser oder ihren Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen.

Herr Rolf Settelmeier ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung tätig als Vorstandsvorsitzender der Stadtsparkasse Augsburg und ist weiterhin Mitglied des Aufsichtsrats der Dierig Holding AG, Augsburg.

Herr Peter Forster ist noch tätig als Geschäftsführer der PATRIZIA Deutschland GmbH und in dieser Eigenschaft als Geschäftsführer oder Aufsichtsrat von Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG bzw. der von dieser oder ihren Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften verwalteten Investmentvermögen.

Weitere Hauptfunktionen mit Bedeutung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden durch die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht wahrgenommen.

2.4 HÖHE DES GEZEICHNETEN UND EINGEZAHLTEN KAPITALS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein gezeichnetes und eingezahltes Stammkapital in Höhe von 3.000.000 Euro. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahresberichten entnommen werden. Das Stammkapital wird von dem alleinigen Gesellschafter, der PATRIZIA Immobilien AG, eingetragen beim Amtsgericht Augsburg unter HRB 19478, mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg gehalten, mit dem auch ein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

2.5 KAPITALANFORDERUNGEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfüllt sämtliche Kapitalanforderungen (regulatorische Eigenmittel, die frei von Rechten Dritter sind und die zur freien Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft stehen) gemäß KAGB. Die Anforderungen des § 25 Abs. 6 KAGB erfüllt die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Bereitstellung von zusätzlichen Eigenmitteln.

2.6 WEITERE INVESTMENTVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat bisher vier weitere alternative Investmentfonds („AIF“) im Sinne des KAGB aufgelegt. Dabei handelt es sich um die geschlossenen Investmentvermögen „PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen“, „PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor“, „PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen“ sowie „PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen“. Neben diesen bereits aufgelegten Investmentvermögen sowie der Auflage und Verwaltung der in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Fondsgesellschaft als Investmentvermögen beabsichtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft darüber hinaus in der Zukunft weitere Investmentvermögen zu verwalten.

3. VERWAHRSTELLE

3.1 FIRMA, RECHTSFORM, SITZ

Als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem Verwahrstellenvertrag Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA mit Sitz und Geschäftsanschrift Kaiserstraße 24 in 60311 Frankfurt am Main („**Verwahrstelle**“). Die Verwahrstelle ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) hat die Auswahl der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft genehmigt.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag in Bezug auf einen einzelnen oder sämtliche AIF mit einer Frist von neun Monaten zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Zur Verwahrstelle siehe auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. p).

3.2 HAUPTTÄTIGKEITEN DER VERWAHRSTELLE

Die Verwahrstelle ist mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt.

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände;
- Eigentumsüberprüfung und Bestandsführung bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Fondsgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Fondsgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Überwachung der Überweisung des Gegenwertes an die Fondsgesellschaft innerhalb der üblichen Fristen;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen, der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrags verwendet werden;
- Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß §§ 84 Abs. 1 Nr. 3, 83 Abs. 4 KAGB;
- Ausführung von Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme; hier insbesondere Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter, Ausschüttungen/Entnahmen („**Auszahlungen**“) an die Gesellschafter sowie Abwicklung des Zahlungsverkehrs der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 84 KAGB, hier insbesondere Aufnahme von Krediten, Anlagen von liquiden Mitteln bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügung über solche Bankguthaben, Erwerb, Verfügung, Belastung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände;
- Einzelheiten zur Ausgestaltung spezifischer Aufgaben werden in Abhängigkeit von Assetklasse und Lebenszyklus in einem Service Level Agreement („**SLA**“) geregelt.

3.3 VON DER VERWAHRSTELLE ÜBERTRAGENE FUNKTIONEN

Die Verwahrstelle darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben unter Beachtung der einschlägigen Regelungen der Hilfe Dritter bedienen und insbesondere ihre Verwahraufgaben gemäß § 82 KAGB auf einen so genannten Unterverwahrer auslagern.

Die Verwahrstelle und die Kapitalverwaltungsgesellschaft übermitteln sich zur Vermeidung von Interessenkonflikten regelmäßig Einzelheiten zu Dritten, die sie mit der Ausführung ihrer jeweiligen Aufgaben beauftragen, soweit dies gesetzlich gefordert ist. Auf Anforderung wird die jeweilige Vertragspartei Informationen darüber zur Verfügung stellen, nach welchen Kriterien der Dritte ausgewählt wurde und wie dessen Tätigkeit überwacht wird.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen übertragen bzw. unterausgelagert und es sind keinerlei Interessenkonflikte bekannt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übermittelt auf Antrag von Anlegern den neuesten Stand bezüglich Unterauslagerungen, ausgelagerter Verwahrungsaufgaben und sich hieraus ergebender Interessenkonflikte.

3.4 HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von bei einem Unterverwahrer verwahrten Finanzinstrumenten, wenn und insoweit die Voraussetzungen von § 88 Abs. 4 oder 5 KAGB erfüllt sind.

4. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet die Fondsgesellschaft sowie alle weiteren von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung. Sie stellt sicher, dass die Gesellschafter (Anleger) der Fondsgesellschaft fair behandelt werden. Sie wird bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandeln. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung der Fondsgesellschaft sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorische Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle angebotenen Anteile sind gleich gewichtet und haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft wirken darüber hinaus auf eine gute Corporate Governance der Kapitalverwaltungsgesellschaft hin.

Zur Sicherstellung der fairen Behandlung der Anleger hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Reihe von Verfahren und Richtlinien implementiert, denen hinsichtlich der Verwaltung der Fondsgesellschaft gefolgt wird.

4.1 ORGANISATORISCHE MASSNAHMEN ZUR FAIREN BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein umfassendes und gesetzeskonformes Regelwerk einschließlich Compliance-Richtlinien. Dazu gehören eine Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten und allgemeine Verhaltensrichtlinien für die Mitarbeiter. Ebenso werden Neuaufgaben von Investmentvermögen sowie Ankaufs- und Verkaufsentscheidungen zu Vermögensgegenständen anhand von festgelegten Standards vorbereitet und umgesetzt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat einen Compliance-Beauftragten ernannt. Diese Funktion ist adäquat, dauerhaft und unabhängig besetzt. Die Compliance-Funktion verfügt über die zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Befugnisse und hat Zugang zu allen einschlägigen Informationen.

Daneben gewährleisten auch die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft getroffenen organisatorischen Maßnahmen die faire Behandlung der Anleger.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt weiterhin eine faire, unabhängige und sachgerechte Bewertung der von ihr verwalteten Vermögensgegenstände sicher und verfügt über geeignete Verfahren und Systeme, um den gesetzlichen Anforderungen an die Bewertung der Vermögensgegenstände der von ihr verwalteten Investmentvermögen zu entsprechen. Dabei greift die Kapitalverwaltungsgesellschaft ausschließlich auf qualifizierte unabhängige externe Bewerter zurück. Die Auswahl der Bewerter ist abhängig von der Nutzungsart sowie von den Märkten (Regionen), in denen die Vermögensgegenstände sich befinden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert im Rahmen ihrer organisatorisch festgelegten und überwachten Prozesse klar, umfassend und verständlich, um eine sachgerechte, professionelle und gesetzeskonforme Kundenbetreuung nachhaltig zu gewährleisten.

Zu den implementierten Systemen im Rahmen der organisatorischen Maßnahmen zur Sicherstellung der fairen Behandlung der Anleger durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft gehört ferner die sachgerechte Auswahl, Einbindung, Anlei-tung und Kontrolle der Verwahrstelle durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Ziel, die einwandfreie Bewertung, Verbuchung und Verwahrung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft jederzeit sicherzustellen.

Zudem verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über weitere geeignete aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten. Diese Maßnahmen umfassen insbesondere die organisatorische und funktionale Trennung von Portfoliomanagement-Bereichen und den Kontrollbereichen (Risikomanagement, Compliance, Revision) im Unternehmen, die jeweils unterschiedlichen Ressorts der Geschäftsleitung angehören.

Die faire Behandlung der Anleger wird ferner durch ein Beschwerdemanagementsystem gewährleistet (Details dazu sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht).

4.2 SCHLICHTUNGSVERFAHREN

Der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. sind am 04.07.2014 von der BaFin die Schlichtungsaufgaben nach dem KAGB übertragen worden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Anbieter dieses Beteiligungsangebots, die Fondsgesellschaft und der Treuhanderkommanditist haben sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen.

Gesellschafter (Anleger) der Fondsgesellschaft haben die Möglichkeit, im Fall von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Gegenstand des Verfahrens können alle Streitigkeiten sein, die im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB stehen. Das Verfahren wird schriftlich geführt. Soweit sich die Parteien nicht während des Verfahrens einigen, ergeht als Ergebnis der Prüfung ein Schlichtungsspruch der Ombudsperson. Nach der jeweils geltenden Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds ist die Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit nicht die Gesellschafterbeschlüsse und die kaufmännischen Entscheidungen der Beschwerdegegnerin, grundsätzliche Rechtsfragen oder ein Musterverfahren zum Gegenstand hat. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstands richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerden mit einem höheren Streitwert oder bei Vorlage einer der sonstigen, vorstehend genannten Ausschlusskriterien gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab.

Für nähere Informationen zur Ombudsperson und dem Schlichtungsverfahren kontaktieren Sie bitte:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin
Tel.: 030 / 257 616 90
Fax: 030 / 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle-gfonds.de

Weitere und ggf. aktualisierte Angaben zur Ombudsstelle einschließlich der Verfahrensordnung finden Sie im Internet unter www.ombudsstelle-gfonds.de.

Daneben steht es dem Anleger immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Anleger auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden. Die Kontaktdaten lauten:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt
Tel.: 069 / 2388 1907
Fax: 069 / 709090 9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

5. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND WESENTLICHE ANGABEN ZU DEREN VERWALTUNG

5.1 ART DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Fondsgesellschaft darf gemäß den Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben bzw. halten:

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als „**Objektgesellschaft**“ bezeichnet) (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- c) Vermögensgegenstände nach §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

5.2 MASSGEBLICHE ANLAGEGRUNDSÄTZE UND -GRENZEN SOWIE ANGABEN ZU DEN KONKRETEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN BZW. ZU DEM KONKRETEN ANLAGEOBJEKT

5.2.1 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Unter Beachtung der Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen investiert die Fondsgesellschaft in eine Immobilie in München, welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Der Investitionsprozess der Fondsgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. a) und b) ist nach dem unmittelbaren Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen. In Vermögensgegenständen im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. c) darf die Fondsgesellschaft nach Ablauf der Beitrittsphase von Anlegern und während der Vermietungsphase der Vermögensgegenstände gemäß vorstehendem Abschnitt 5.1 lit. a) bzw. b) maximal 25 % des investierten Kapitals halten. Da die Fondsgesellschaft in ein Anlageobjekt investiert und da dieses bezüglich der Vermietung an nur einen Hauptmieter keine entsprechende Diversifikation in der Vermietungsstruktur aufweist, wird von dem in § 262 Abs. 1 KAGB verankerten Grundsatz der Risikomischung abgewichen. Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB. Details hierzu siehe nachfolgend in Abschnitt 5.2.3 bzw. Hinweise hierzu siehe in Abschnitt 6.3.1 lit. a).

5.2.2 Angaben zu den konkreten Vermögensgegenständen

Bei den von der Fondsgesellschaft zu erwerbenden zulässigen Vermögensgegenständen handelt es sich um eine Sachwertanlage in eine Immobilie in München („**Anlageobjekt**“). Das ursprünglich im Jahr 1972 errichtete und 2014 / 15 kernsanierte Anlageobjekt, mit rd. 8.004 qm Büro- / Schul- und Nebenflächen sowie 1.950 qm Tankstellenflächen und 45 nutzbaren PKW-Tiefgaragenstellplätzen, ist zum einen langfristig an den Bavarian International School e.V. („BIS“) und zum anderen an die BP Europa SE („BP“) vermietet. Das Anlageobjekt mit der Adresse Leopoldstraße 208 ist im Grundbuch des Amtsgerichts München, Band 469 Blatt 12080 unter Ffd. Nr. 8, Flurstücke 894 / 4, 894 / 12 und 894 / 13 eingetragen. Details zu dem konkreten Vermögensgegenstand bzw. dem Anlageobjekt siehe in nachstehendem Abschnitt 5.2.3.

5.2.3 Angaben zu dem konkreten Anlageobjekt

5.2.3.1 Allgemeine Angaben / Beschreibung des Anlageobjekts

Standort des Anlageobjekts

München ist die Landeshauptstadt Bayerns und mit knapp 1,5 Mio. Einwohnern die größte Stadt des Bundeslandes. Damit liegt sie im bundesweiten Vergleich an dritter Stelle. Die Stadt gilt als wichtiger Finanzstandort in Deutschland und dient dahingehend als Niederlassung vieler Konzerne und Versicherungen. Die Gesamtfläche Münchens kann auf rd. 310 Quadratkilometer beziffert werden. Demnach ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von knapp 4.850 Einwohnern je Quadratkilometer und macht München somit zu der am dichtesten bevölkerten Gemeinde Deutschlands. Die Weltstadt ist bekannt für die Vielzahl an sehenswerten Bauten, Messen und internationalen Sportveranstaltungen. Der Olympiapark in München, welcher Veranstaltungsort der Olympischen Sommerspiele im Jahr 1972 war, dient auch heute noch als Austragungsort sportlicher, kultureller und gesellschaftlicher Veranstaltungen. Des Weiteren ist das größte naturwissenschaftlich-technische Museum der Welt, das „Deutsche Museum“, in München gelegen. Einen weiteren Anziehungspunkt stellt das Oktoberfest dar, welches jährlich viele Touristen aus der ganzen Welt anzieht. Gemäß einer Analyse der Lebensqualität in Städten gilt die Stadt München als die lebenswerteste in Deutschland. Der Münchener Flughafen ist ca. 29 km nordöstlich von der Stadtmitte entfernt und ist über die A 92 und mittels öffentlicher Verkehrsmittel zu erreichen. Darüber hinaus ist die Stadt München sehr gut an das internationale Schienennetz angeschlossen. Demnach gibt es Direktverbindungen zu deutschen und europäischen

Großstädten, teilweise sind diese auch mit dem Nachtzug zu erreichen. Ebenso gewährleistet der Zentrale Omnibusbahnhof München eine gute Erreichbarkeit des Münchner Umlandes inklusive des Flughafens. Darüber hinaus verkörpert München einen wichtigen Knotenpunkt für den Fernbusverkehr.

Die Stadt München wird in 25 Stadtbezirke unterteilt. Das Anlageobjekt liegt innerhalb des Mittleren Rings im Stadtbezirk Schwabing-Freimann in der Nähe der Kinderklinik Schwabing sowie nahe dem Englischen Garten. In diesem Stadtbezirk sind viele öffentliche Einrichtungen angesiedelt, u. a. Erholungsgebiete, Medien oder Sportstätten. Hierzu zählt beispielsweise auch die Allianz Arena, welche in nur 8 Minuten von der Leopoldstraße aus mit dem Auto zu erreichen ist. Die Leopoldstraße in München ist eine ca. 3 km lange, boulevardartige Straße und auf beiden Seiten mit Bäumen in einem alleearartigen Charakter bepflanzt. Die breiten Gehwege sowie zahlreiche Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine äußerst attraktive Umgebungsgestaltung. Der Münchner Hauptbahnhof ist in rd. 19 Autominuten oder in etwa der gleichen Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Bus-Haltestelle „Wilhelm-Hertz-Straße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Anlageobjekt und die fußläufige Entfernung zur Straßenbahn-Haltestelle „Am Münchner Tor“ beträgt nur etwa 6 Minuten. Die Strecke zur nächsten U-Bahn-Haltestelle in München ist in ca. 16 Minuten zu Fuß zu bewältigen. Der Flughafen München ist in rd. 26 Fahrminuten mit dem Auto zu erreichen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Strecke in ca. 50 Minuten zurückzulegen. Die Stadt München verfügt über ein umliegendes Autobahnnetz, welches vom Objekt aus in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

Beschreibung des Anlageobjekts

Das Anlageobjekt befindet sich gemäß einer im Rahmen einer sorgfältigen Ankaufsprüfung (sog. „Due Diligence“) durchgeführten technischen Begutachtung bezüglich der vollständigen Gebäudehülle und des gesamten Innenausbaus in einem neuwertigen Zustand. Der Ausführungs- und Ausbaustandard können als mittel bis hochwertig eingestuft werden. Der ebenfalls im Zuge der Ankaufsprüfung involvierte Immobilien-Sachverständige kommt zum Ergebnis, dass das Bewertungsobjekt einen gut gepflegten Eindruck macht und die Drittverwendungsfähigkeit gegeben ist.

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine Immobilie, die ursprünglich im Jahr 1972 errichtet und 2014/15 kernsaniert wurde, mit rd. 8.004 qm Büro-/Schul- und Nebenflächen sowie 1.950 qm Tankstellenflächen und 45 nutzbaren PKW-Tiefgaragenstellplätzen.

Das Bürogebäude mit Tankstelle sowie integrierter Tiefgarage wurde in den frühen 1970er-Jahren als Bürogebäude geplant und als Teil des Gesamtkomplexes „Schwabylon“ errichtet. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, dem darüber liegenden Basement mit verkleinerter Nutzfläche und einem Außenbereich sowie darüber Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss und ein flächenreduziertes Staffelgeschoss. Geplant und errichtet wurde das aufstehende Gebäude ab dem Erdgeschoss als Stahl-Skelettkonstruktion mit jeweils geschosshohen Pendelstützen, dazwischenliegenden Hauptträgern sowie Nebenträgern im Abstand zur Auflagerung der Stahlbeton-Fertigteileplatten der Geschossdecken. Zur Aussteifung des Gebäudes sind zwei durchgängige Kerne mit Stahlbeton-Wänden und Stahlbeton-Decken vorhanden. Der größere der beiden Kerne umschließt die um das Treppenhaus und Aufzugschacht liegenden Nebenräume.

Die verschiedenen Ausführungsvarianten der Fassadenkonstruktion und -gestaltung schaffen eine identitätsstiftende Besonderheit des Gebäudes. Die zurückgebauten Bestandsfassaden wurden im Zuge der Nutzungsänderung mit einer neuen Glasfassade versehen. Konstruktiv kann die Fassadenausführung als elementierte Pfosten-Riegel-Fassade bezeichnet werden, die sowohl verglaste als auch geschlossene Bereiche beinhaltet. Die verglasten Teilbereiche sind nochmals unterteilt. So sind Öffnungsflügel als Dreh-Kippflügel und im Brüstungsbereich Festverglasungen integriert. Mit Orientierung zur Leopoldstraße können die Fenster alleinig zu Reinigungszwecken geöffnet werden. In den verglasten Bereichen wurde gemäß Mieterbaubeschreibung eine Isolierverglasung nach den Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherung zur Ausführung gebracht. Dem Kernbereich des Gesamtobjekts wurde eine Fassade aus Stahlbeton-Fertigteileplatten vorgehängt. Eine WDVS-Putzfassade überdeckt diese Grundkonstruktion. Das Foyer im Erdgeschoss wartet mit einer raumhoch verglasten Pfosten-Riegel-Fassade aus Aluminium auf. Fenster- und Türelemente sorgen für eine großzügige natürliche Belichtung. Ein außenliegender Sonnenschutz wurde in der Ausführungsvariante Aluminiumlamellen mit Seilführung angebracht. Die elektrisch betriebene Anlage ist je Raum individuell steuerbar. Zusätzlich verfügt die Anlage über eine Zeitsteuerung und eine Windwächterüberwachung.

Die Flachdachflächen wurden extensiv begrünt. Für Wartungs- und Revisionsarbeiten ist die Dachfläche betretbar mittels Kiesstreifen und Steinzeugplatten erschlossen. Das Dachgefälle wurde über Gefälledämmung zu den neu errichteten Dacheinläufen hergestellt.

Der Gebäudegrundriss ist vollständig unterkellert. Die Außenmaße des Untergeschosses überragen den Grundriss der darüberliegenden Geschosse. In den Untergeschossbereichen befinden sich Lagerräume und die Technikzentralen.

Das Objekt verfügt über eine großflächige Außenanlage. Im nächsten Bereich zur Bebauung besteht die Außenanlage vorwiegend aus Zuwegungs- und Erschließungsflächen. Im nördlichen Bereich des Objektgrundstücks finden sich, parallel zur Wilhelm-Hertz-Straße, die Radstellflächen und die Zuwegung zur Anlieferung. In diesem Bereich werden auch die Schüler, die mit Kleinbussen zur Schule gelangen, abgesetzt und wieder eingesammelt. Weitere Bushaltestellen befinden sich im öffentlichen Bereich. In der südlichen Hälfte des Grundstücks dominieren Freiflächen für Spiel und Aufenthalt. Zentrum hierbei bildet eine Kiesfläche mit

Baumbestand und verschiedenen Spielgeräten. Spiel- und Sportmöglichkeiten sind auch in weiteren Bereichen der Außenanlagen geplant.

Im direkten Bereich zur Bebauung besteht die Außenanlage vorwiegend aus Zuwegungs- und Erschließungsflächen.

Insgesamt verfügt das Anlageobjekt über eine Gesamtmietfläche von rd. 9.954 qm. Die Ausstattung der Mietflächen ist für die vorliegende Nutzung als zeitgemäß zu bezeichnen. Die technische Gebäudeausrüstung ist in einem neuwertigen Zustand.

Wesentliche Details zu dem Anlageobjekt sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Anlageobjekt	Büro-/Schulgebäude mit Tankstelle und Tiefgarage
Adresse	Leopoldstraße 208, 80804 München
Baujahr	kernsaniert 2014 / 15
Grundstücksgröße	4.655 qm
Vermietbare Fläche	9.954 qm
Büro-/Schulfläche	7.516 qm
Lager- und Technikflächen	488 qm
Tankstellenfläche	1.950 qm
Stellplätze	45 nutzbare Tiefgaragenstellplätze
Anzahl der Geschosse oberirdisch	6 Geschosse (Basement teilweise unterirdisch)
Anzahl der Geschosse unterirdisch	1 Geschoss
Rohbau	Stahlbetonskelettkonstruktion
Fassade	Elementfassade oder elementierte Pfosten-Riegel-Fassade
Dach	Flachdach, extensiv begrünt

Altlasten

Die Auskunft der Landeshauptstadt München Referat für Gesundheit und Umwelt vom 02.08.2016 besagt, dass das Kaufgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet ist. Das Flurstück 894/4 kann jedoch nach Betriebseinstellung der Tankstelle als Altlastenverdachtsfläche aufgenommen werden. Grundsätzlich kann das Vorliegen von Bodenverunreinigungen bei einer Nutzung als Tankstelle im Tankstellenbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die vorliegenden TÜV-Prüfbescheinigungen bestätigen, dass die unterirdischen Tanks und weitere technische Tankstelleneinrichtungen u. a. einer technischen Prüfung sowie Dichtheits-, Funktions- und Ordnungsprüfung unterzogen wurden. Aus den Berichten ergibt sich der mängelfreie Abschluss der Prüfungen. Der Mietvertrag mit BP sieht zudem grundsätzlich

die Pflicht vor, eventuell verursachte Bodenverunreinigungen auf eigene Kosten zu beseitigen. Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Hinweise auf tatsächliche Bodenverunreinigungen vorliegen (vgl. hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.2 lit. a)).

Dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und unter Berücksichtigung der nach Vollzug im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) sollten im Grundbuch die in der nachstehend aufgeführten Tabelle aufgeführten wesentlichen Lasten und Beschränkungen bestehen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	<p>Unter lfd. Nr. 2 und unter lfd. Nr. 22 ist jeweils ein Tankstellenrecht zu Gunsten der Rechtsvorgängerin der BP, ARAL AG, eingetragen.</p> <p>Unter lfd. Nrn. 5, 11, 23, 24 sind zu Gunsten der Südwestdeutsche Fernwärme GmbH Benützungsbefreiungen hinsichtlich Beheizung, Kühlung und Warmwasserbereitung sowie Zugangsrechte und ein Dauernutzungsrecht (an Heizzentrale und Öllager) eingetragen.</p> <p>Zudem sind diverse Dienstbarkeiten zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Fl.Nr. 894 (Leopoldstraße 206) eingetragen, teilweise auch zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Nachbargrundstücke Leopoldstraße 202, 202a und 204 sowie teilweise auch zu Gunsten der Landeshauptstadt München. Diese Dienstbarkeiten basieren auf der sogenannten „Grundlagenurkunde“ (URNr.: B 2850/2012 des Notars Dr. Gregor Basty (München) vom 22.10.2012), die zwischen den (vormaligen) Eigentümern der Liegenschaften Leopoldstraße 202–208 geschlossen wurden. Sofern gemeinsam genutzte Grundstücksflächen, Gebäudeteile, Anlagen oder Einrichtungen sowie Über- und /oder Unterbauten vorhanden sind, sollen diese im Grundbuch gesichert sein; dies gilt insbesondere für die Tiefgarage, die sich nahezu unter dem gesamten Baugebiet erstreckt, und für die Haustechnik. Insbesondere sind die folgenden Dienstbarkeiten insoweit eingetragen:</p> <p>KFZ-Abstellplatzbenützungsrecht; Teilweiser Verzicht auf das Über- und Unterbaurecht; Über- und Unterbaurecht, Zufahrtsrecht zur Tiefgarage, Gehrecht, Licht- und Fensterrecht; Grenzabstandsregelung und Übernahme von Abstandsflächen; Tiefgaragenzufahrtsmitbenützungsrecht; Abstandsflächenübernahme; Unterlassung der Über- und Unterbauung; Baubeschränkung (der jeweilige Eigentümer hat es zu unterlassen, bauliche Anlagen von mehr als 9.169 qm zu errichten bzw. zu haben); Überbaurecht (Parkdeck); Reallast (Verpflichtung zur anteiligen Übernahme der Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wiederherstellungs- sowie der laufenden Betriebs- und Verbrauchskosten).</p>
Noch einzutragende Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	<p>Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken Leopoldstraße 202–206 wurde durch die (vormaligen) Grundstückseigentümer der Liegenschaften Leopoldstraße 202–208 ein „Nachtrag Nr. 3 zur Grundlagenurkunde“ geschlossen, in der weitere benötigte Dienstbarkeiten und Reallasten bewilligt wurden. Dies ist teilweise darauf zurückzuführen, dass sich Ausübungsbereiche der bisherigen Dienstbarkeiten und Reallasten ändern. Insbesondere die nachfolgenden Dienstbarkeiten sollten noch insoweit zur Eintragung gebracht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reallast (Verpflichtung zur anteiligen Übernahme der Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wiederherstellungs- sowie der laufenden Betriebs- und Verbrauchskosten) zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Leopoldstraße 202/202a, 204 und 206; ▪ Verzicht auf die Rechtsausübung aus dem Überbau zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Leopoldstraße 202/202a, 204 und 206; ▪ Brunnenrechte zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Leopoldstraße 204; ▪ Abstandsflächenübernahme und Überbaurecht (Parkdeck) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Leopoldstraße 206; ▪ Baubeschränkung zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Leopoldstraße 202/202a, 204 und 206 (der jeweilige Eigentümer hat es zu unterlassen, bauliche Anlagen von mehr als 9.169 qm zu errichten bzw. zu haben); ▪ Unterlassung der Über- und Unterbauung zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Leopoldstraße 202/202a, 204 und 206; ▪ Anpflanzungsduldungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Leopoldstraße 204 und 206; ▪ Fluchtwegerecht; Ver- und Entsorgungsleitungsrecht; Tiefgaragenzu- und -abluftanlagenrecht; Recht zur Benutzung der Tiefgaragenzuluftöffnungen; jeweils zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Leopoldstraße 202/202a, 204 und 206.

Mieterdienstbarkeit zu Gunsten des BIS	Gemäß den Regelungen des Mietvertrages BIS ist eine Mieterdienstbarkeit zu Gunsten des BIS in das Grundbuch einzutragen.
Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs	<p>Unter lfd. Nr. 15 ist eine Buchgrundschuld zu 25.650.000,00 Euro für die Bayerische Landesbank München mit 14 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistungen einmalig eingetragen; wegen eines zuletzt zu zahlenden Grundschuldteilbetrages von 2.565.000 Euro nebst Zinsen und Nebenleistung vollstreckbar nach § 800 ZPO.</p> <p>Diese Grundschuld wird im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages gelöscht.</p> <p>Es wird eine Grundschuld ohne Brief in Höhe von 20.750.000 Euro zu Gunsten der Stadtsparkasse Augsburg mit Jahreszinsen in Höhe von 18 %, vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines Teilbetrages von 2.075.000 Euro nebst Zinsen hieraus, eingetragen</p>

Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeiten, ergeben sich aus dem Kaufvertrag und Mietverträgen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung sowie den vorstehend ausgeführten dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts ergeben sich aus dem Standort bzw. der Lage des Anlageobjekts, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und den Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Fondsgesellschaft, sind der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

Behördliche Genehmigungen

Nach Kenntnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft liegen alle zur Erreichung des Anlageziels der Fondsgesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für die Vermögensgegenstände (das Anlageobjekt) wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 261 Abs. 5 KAGB, im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Dr. Helge Ludwig, Böheimstraße 8, 86153 Augsburg („**Externer Bewerter**“) mit Datum vom 19.08.2016 ein Bewertungsgutachten erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 18.07.2016 ermittelte Verkehrswert von 41.700.000 Euro über dem für den Erwerb des Anlageobjekts wirtschaftlich vereinbarten Wert. Grundsätzlich darf nach § 261 Abs. 5 Nr. 3 KAGB die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende

Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigen. Der vom Sachverständigen ermittelte Wert ist im Einklang mit den Gesetzesvorschriften und damit auch die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung der Fondsgesellschaft für das Anlageobjekt. Darüber hinaus liegen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für die Vermögensgegenstände vor.

5.2.3.2 Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft („**Käufer**“) hat am 27.09.2016 mit der Leopoldstraße 208 GmbH & Co. Kommanditgesellschaft („**Verkäufer**“) einen Kaufvertrag über den Erwerb des Anlageobjekts geschlossen (UR-Nr. 2012/2016 des Notars Stefan Schrenick München).

Die Vollziehung des Kaufvertrages (Übertragung des Besitzes, Nutzen und Lasten) setzt die Erfüllung von Voraussetzungen voraus (u. a. die Kaufpreiszahlung). Die Vollziehung erfolgt frühestens am 31.12.2016.

(a) Kaufpreis

Der Kaufpreis des Anlageobjekts beträgt 40.002.576,00 Euro exklusiv Grunderwerbsteuer und weiteren Erwerbsnebenkosten. Der vorgenannte Kaufpreis ist ein so genannter „Vorläufiger Kaufpreis“. Dieser Kaufpreis erhöht sich, sofern und soweit sich die vom Mieter BIS oder dessen Rechtsnachfolger geschuldete Nettomiete (Sollmiete), siehe Ziffer 5.2.3.3, bis zum Beginn des 4. Mietjahres nach Maßgabe der Regelungen des abgeschlossenen Mietvertrages sowie nebst weiteren ggf. abzuschließenden Nachträgen gleich aus welchem Grund erhöhen sollte. Eine Erhöhung infolge der Staffelmiete bleibt unberücksichtigt. Der Vorläufige Kaufpreis erhöht sich maximal um 1.457.424,00 Euro.

(b) Garantien/Freistellungsverpflichtungen

Nach Maßgabe der Regelungen in § 5 des Kaufvertrages hat der Verkäufer Garantieerklärungen im Hinblick auf das Anlageobjekt übernommen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Bereiche Grundbuchbestand / Grundstück / Gebäude und Mietverhältnisse. Insbesondere hat der Verkäufer folgende Garantieerklärungen abgegeben:

- Die Garantie, dass nach Kenntnis des Verkäufers keine altrechtlichen Belastungen oder nicht im Grundbuch eingetragene nachbarrechtliche Beschränkungen bestehen (soweit diese nicht im Rahmen der Grundlagenurkunde oder in Nachbarvereinbarungen (die als Anlage zum Kaufvertrag beigefügt sind) enthalten sind) und keine weiteren Nachbarschaftsvereinbarungen abgeschlossen wurden;
- Garantie, dass der Verkäufer keine Arbeitsverhältnisse geschlossen hat, die auf den Käufer übergehen;
- Garantie, dass bis zwei Tage vor Beurkundung keine rechtshängigen Rechtsstreitigkeiten mit Dritten und keine behördlichen Rechtsbehelfsverfahren schweben, die sich unmittelbar oder mittelbar auf den Kaufgegenstand beziehen;
- Garantie, dass dem Verkäufer bis zwei Tage vor Beurkundung keine Widerrufe oder Rücknahmen bezüglich der für den Umbau des Gebäudes in ein Schulgebäude maßgeblichen Baugenehmigungen sowie keine unerledigte behördliche Verfügungen / Auflagen im Zusammenhang mit dem Umbau zugegangen sind.
- In Bezug auf die Mietverhältnisse hat der Verkäufer insbesondere die folgenden Garantien abgegeben:
 - dass die Mietsicherheit des BIS vom Verkäufer bisher nicht in Anspruch genommen wurde und in der im Mietvertrag genannten Höhe besteht;
 - dass Prozesse mit Mietern zum Tag der Beurkundung nicht rechtshängig und nicht angedroht / angekündigt sind;
 - dass zum Tag der Beurkundung keine Vorausverfügungen über Mietforderungen bestehen, keine Miet- und Nebenkostenrückstände bestehen, keine Mietminderungen geltend gemacht wurden, keine Mieten unter Vorbehalt der Rückforderung gezahlt werden.

Im Fall der Garantieverletzung kann der Käufer Minderung und Schadenersatz verlangen; dies umfasst auch einen Mietausfall.

Zudem sind im Kaufvertrag verschiedene Freistellungsverpflichtungen vereinbart, insbesondere:

- Freistellungen durch den Verkäufer im Hinblick auf Steuerhaftungsverbindlichkeiten;
- Freistellungsverpflichtung des Käufers gegenüber dem Verkäufer in Bezug auf Umweltschäden.

Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer verjähren innerhalb von 18 Monaten ab dem Übergabetag. Ansprüche auf Verschaffung lastenfrees Eigentums verjähren innerhalb von zehn Jahren ab dem Übergabetag. Ansprüche im Zusammenhang mit Steuern verjähren nach Ablauf von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, bis zu dem der Käufer gemäß § 75 AO, §§ 1 Abs. 1a, 13c, 25d oder 17 UStG bzw. § 11 GrStG von den Finanzbehörden in Anspruch genommen und / oder bis zu dem für von dem Verkäufer oder einem Voreigentümer oder dessen Organträger geltend gemachte Vorsteuern noch eine Berichtigung gemäß § 15a UStG verlangt werden kann sowie eine Belastung nach § 12 GrStG eintreten kann.

Der Verkäufer haftet für Ansprüche des Käufers aus dem Kaufvertrag, wenn – mit Ausnahme von Ansprüchen im Zusammenhang mit Steuern – ein Schaden im Einzelfall 10.000,00 Euro übersteigt (Freigrenze) und Einzelschäden insgesamt einen Betrag von 100.000,00 Euro überschreiten. Die Haftung des Verkäufers ist insgesamt begrenzt auf maximal 1.250.000,00 Euro.

Zur Besicherung der Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer hat die Jargonant Partners S.á r.l eine Erklärung gegenüber dem Käufer abgegeben, wonach diese Gesellschaft erklärt, dass der Verkäufer bis 18 Monate ab dem Übergabetag über ein Bankguthaben von mindestens 1.250.000,00 Euro verfügt, damit der Verkäufer die gegenüber dem Käufer bestehenden Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag ordnungsgemäß erfüllen kann.

(c) Eintritt in Nachbarvereinbarungen / Beteiligung an der Nutzergemeinschaft

Der Käufer tritt mit Wirkung ab dem Übergabetag in die Rechte und Pflichten aus den Nachbarvereinbarungen mit den Eigentümern der Liegenschaften Leopoldstraße 202, 202a, 204 und 206 ein. Pflichten werden nach Maßgabe eines Kataloges gemäß einer Anlage zum Kaufvertrag

übernommen. Bauliche Maßnahmen werden in einem begrenzten Umfang übernommen, z. B. Versetzung eines Bauzauns, Errichtung/Ertüchtigung einer Brunnenanlage, Rückbau und Errichtung einer Außenwand, Herstellung von Freianlagen, Errichtung optionaler Schrankenanlage.

Gemäß den Regelungen des Kaufvertrages überträgt der Verkäufer seine Beteiligung an der Nutzergemeinschaft. Gemäß den Regelungen des zugrunde liegenden Gesellschaftsvertrages, an denen die Grundstückseigentümer der Liegenschaften Leopoldstraße 202-208 beteiligt sind, ist Zweck der Nutzergemeinschaft die gemeinsame Nutzung und der gemeinsame Betrieb der Gemeinschaftsanlagen. Diese werden wie folgt bestimmt: Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten, Fahrstraßen und technische Anlagen und Einrichtungen sowie haustechnische Anlagen und Einrichtungen gemäß den Regelungen der Grundlagenurkunde. Der Kostenschlüssel für den Eigentümer des Anlageobjekts beträgt dabei 12,10%.

5.2.3.3 Mieterstruktur und Mietverträge

Da die Fondsgesellschaft in nur eine Immobilie investiert und da diese bezüglich der Vermietung an nur einen Hauptmieter keine entsprechende Diversifikation in der Vermietungsstruktur aufweist, wird von dem in § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB verankerten Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 2 KAGB abgewichen.

Übersicht zu Mietern und Mieteinnahmen

Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnissen erzielt die Fondsgesellschaft in einer wirtschaftlichen Betrachtung bei plangemäßigem Verlauf bzw. unter Berücksichtigung der kaufvertraglichen Regelungen anfänglich einen jährlichen Mietertrag von rd. 2,0 Mio. Euro. Basierend auf den kaufvertraglichen Regelungen wurde vom vereinbarten Immobilienwert von 41.460.000 Euro ein Betrag in Höhe von 1.457.424 Euro in Abzug gebracht, mit dem im Sinne einer Mietgarantie die Staffelmiete des BIS für die Mietjahre 2017 und 2018 auf das Niveau des Jahres 2019 aufgefüllt wird (siehe hierzu auch Abschnitt 9.2.1). Die Erträge entfallen auf die Vermietung von Büro-/Schul- und Nebenflächen, Tiefgaragenstellplätzen und Tankstellenflächen. Rund 96% der (anfänglich aufgefüllten) Mieteinnahmen stammen aus der Vermietung der Flächen für den Hauptmieter Bavarian International School e.V., der das Gebäude größtenteils als Schulflächen nutzt. Weniger als 4% der Mieteinnahmen werden durch die Anmietung der BP Europa SE vereinnahmt. Die Einnahmen aus den derzeit noch zu vermietenden 15 Tiefgaragenstellplätzen sind für zwölf Monate über eine Mietgarantie des Verkäufers abgesichert. Details zur Vermietungssituation (mit dem Stand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags) sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Mieter	Mietbeginn	Laufzeit	Verlängerungsoptionen	Büro / Schule in qm
Bavarian International School e.V. ("BIS")	01.01.2016	30.06.2036	Verlängerung um zweimal 5 Jahre durch den Mieter, spätestens 12 Monate vor Ablauf auszuüben	7.516
BP Europa SE („BP“)	01.01.2002	31.12.2021	automatische Verlängerung um 5 Jahre, wenn nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf gekündigt wird	
Mietgarantie				
Summe				7.516

Prognose - Rundungsdifferenzen sind möglich

* Dies ist die Miete, die der Mieter ab dem 01.01.2019 (4. Mietjahr) schuldet; 21,00 Euro/qm für Büro-/Schulflächen und 5.240 Euro Miete pro Monat für die Stellplätze und für die Technik / Lagerfläche. Der Mieter zahlt im Hinblick auf die Büro-/Schulflächen bis zum 4. Mietjahr eine Staffelmiete, d. h.: die Nettomiete beträgt ab dem 01.01.2017 p.m. 96.955,00 Euro/p.a. 1.163.460,00 Euro (17,00 Euro/qm) und ab dem 01.01.2018 p.m. 107.745,00 Euro/p.a. 1.292.940,00 Euro (19,00 Euro/qm). Ab dem 01.01.2020 (5. Mietjahr) ist eine indexierte Miete zu zahlen.

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge zum 01.01.2017 unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinnahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Mietverträge und beträgt ohne Mietverträge mit Festlaufzeit rd. 19,0 Jahre.

Gewerbliche Miet- bzw. Pachtverträge

Laufzeit/Optionen

Der Mietvertrag mit dem BIS begann am 01.01.2016 und endet am 30.06.2036.

Das Mietverhältnis mit BP begann am 01.01.2002 und endet am 31.12.2021. Details bezüglich der Laufzeiten sowie der ggf. vorhandenen ersten möglichen Option zur Verlängerung sind in untenstehender Tabelle dargestellt.

Sonderkündigungsrechte

Gemäß den Regelungen des Mietvertrages mit dem BIS gelten hinsichtlich der Sonderkündigungsrechte die gesetzlichen Bestimmungen.

Hinsichtlich des Mietvertrages mit BP gilt: Der Mieter ist zur vorzeitigen Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten zum Quartalsende berechtigt, wenn ihm die Aufrechterhaltung des Mietvertrages nicht mehr vertretbar erscheint.

Nebenkosten

Der Mietvertrag mit dem BIS enthält einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung und weitere explizit aufgelistete Betriebskostenpositionen. Darüber hinaus trägt der Mieter anteilig die Kosten der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung.

Nach dem Mietvertrag mit BP sind die Betriebskosten nach einem explizit aufgelisteten Katalog vom Mieter zu zahlen. Hierzu zählen u. a. die gesamten laufenden öffentlichen Lasten von Grundstück, Gebäude, Grundsteuer, Müllbeseitigung sowie Versicherung von Grundstück und Gebäude.

Umsatzsteuerliche Vermietung und Verpachtung

Die an die Hauptmieterin BIS vermieteten Flächen sind umsatzsteuerfrei vermietet. Die an die BP vermieteten Flächen sind hingegen umsatzsteuerpflichtig vermietet.

Wertsicherung / Miet- bzw. Pachtanpassungen

Der Mietvertrag mit dem BIS enthält eine Staffelmiete, siehe vorstehende Tabelle. Für eine Restfläche im 2. Obergeschoss (2.121 qm) ist ab Beginn der Nutzungsaufnahme, spätestens ab dem 4. Mietjahr die jeweils geschuldete (Staffel-)Nettomiete zu zahlen. Die Miete ist ab dem 5. Mietjahr indexiert nach Maßgabe des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI), Basis 2010=100 der Nettokaltmiete: Die Miete verändert sich zu Beginn des 5. Mietjahres (dann jeweils zu Beginn

Technik und Lager in qm	Tankstelle in qm	Nutzbare Stellplätze Stück	Nettomiete (Sollmiete) pro Monat in Euro	Nettomiete (Sollmiete) pro Jahr in Euro	Anteil an Gesamtmieteinnahmen
488		20	163.076*	1.956.912*	95,73%
	1.950	10	6.077	72.926	3,57%
		15	1.200	14.400	0,70%
488	1.950	45	170.353	2.044.238	

der jeweiligen weiteren Mietjahre) in demselben prozentualen Verhältnis, in dem sich der VPI gegenüber dem Beginn des Vorjahres verändert hat.

Der Mietvertrag mit BP enthält eine Indexierung der Miete, unter der Voraussetzung, dass sich der Index gegenüber dem Stand der jeweils letzten Neufestsetzung der Nettokaltmiete um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten verändert hat und eine Partei eine Anpassung verlangt.

Instandhaltung und Instandsetzung/

Schönheitsreparaturen

Der Mietvertrag mit dem BIS sieht vor, dass dem Vermieter die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach obliegt, während dem Mieter die gesamte Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes im Übrigen obliegt. Der Vermieter übernimmt die Wartung aller technischen Anlagen im Mietobjekt; die Kosten werden im Rahmen der Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt.

Im Mietvertrag mit der BP sind Regelungen zu Instandsetzung und Instandhaltung nicht gesondert bzw. nur teilweise getroffen. Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen sind diese Maßnahmen daher ganz bzw. teilweise durch den Vermieter auf dessen Kosten auszuführen.

Anmietrecht/Andienungsverpflichtung

Dem Mieter BIS wurde ein exklusives Anmietrecht für die Mietflächen BP bzw. für die von BP genutzten Räume und Flächen unter der Fassade und die bisher von BP genutzten Stellplätze gewährt. Der Vermieter hat diese Flächen nach Beendigung des Mietvertrages BP dem Mieter BIS zuerst zur Anmietung anzubieten – zu der dann nach dem Mietvertrag BIS gültigen Miete. Darüber hinaus hat der Vermieter diese Flächen entsprechend der als Anlage zum Mietvertrag BIS beigefügten Mieterbaubeschreibung für den Mieter auszubauen. Der Vermieter ist berechtigt, die Flächen an Dritte zu vermieten, wenn nicht innerhalb von sechs Wochen nach dem Angebot des Vermieters ein Mietvertrag über diese Flächen zustande kommt.

Konkurrenzschutz

Gemäß den Mietverträgen mit BIS und BP ist jeweils ein Konkurrenzschutz explizit ausgeschlossen, so dass kein Konkurrenzschutz greift.

Untervermietung

Hinsichtlich des Mietverhältnisses mit BIS ist dem Mieter die Untervermietung von bis zu einer Etage des Mietobjekts an eine Schul-, Bildungs- oder Erziehungseinrichtung gestattet.

Der Mieter BP ist zur völligen oder teilweisen Untervermietung berechtigt. Von diesem Recht hat der Mieter Gebrauch gemacht und an einen Betreiber die Tankstelle untervermietet/verpachtet.

Sonstiges

Des Weiteren hat der Vermieter dem Mieter BIS die Eintragung einer Mieterdienstbarkeit am Mietobjekt gewährt.

Beschreibung des Hauptmieters

Die Bavarian International School ist eine renommierte internationale Privatschule in der bayerischen Landeshauptstadt München, deren Träger der Bavarian International School e.V. (BIS), ein im Jahr 1990 gegründeter gemeinnütziger Verein, ist. Bayern landet im bundesweiten Bildungsvergleich regelmäßig auf den vorderen Plätzen. Im Freistaat Bayern wird viel Wert auf die Bildung gelegt: Mit hohen Investitionen und Maßnahmen kommen bayrische Schüler zu hervorragenden schulischen Ergebnissen. Bayerns Privatschulen umfassen sämtliche Schulformen und stellen eine gute Alternative zu den staatlichen Schulen dar.

Die Bavarian International School ist eine IB World School und bietet das „International Baccalaureate Diploma“ (IBO-DP, Internationales Abitur) an, einen international anerkannten Schulabschluss, der von der in Genf ansässigen privatwirtschaftlichen International Baccalaureate (IB)-Stiftung vergeben wird. Das IB-Diploma-Programm wird seit dem Jahr 1968 angeboten und war ursprünglich wegen seines internationalen Charakters für Kinder von Diplomaten konzipiert. Das IB wird mittlerweile weltweit auf Englisch, Spanisch oder Französisch angeboten. Die drei Programme des International Baccalaureate sind:

- IB Primary Years Programme (PYP) für Schüler von drei bis zwölf Jahren (Vorschulische Erziehung und Grundstufe, IS-CED 0+1)
- IB Middle Years Programme (MYP) für Schüler von elf bis 16 Jahren (Mittelstufe, ISCED 2)
- IB Diploma Programme (DP) für Schüler von 16 bis 19 Jahren (Oberstufe, ISCED 3a)

Das zweijährige Curriculum des IB-DP schreibt vor, dass Schüler sechs Fächer aus mindestens fünf verschiedenen Themenbereichen wählen. Darüber hinaus muss jeder IB-Diploma-Schüler eine Facharbeit (Extended Essay) und den Kurs Theory of Knowledge absolvieren, der kritisches und internationales Denken anregen soll. Die Schüler werden

durch das CAS-Programm (Creativity, Activity, Service) dazu angeregt, außerschulische (soziale) Aktivitäten zu verfolgen. Um das CAS-Programm erfolgreich zu absolvieren, sind ein Gruppenprojekt, das mindestens zwei der drei Teilbereiche abdeckt, und etwa 50 Stunden zusätzlich in jedem der drei Teilbereiche erforderlich.

Das IB wird weltweit an mehreren tausend Schulen angeboten und der Abschluss wird in vielen Ländern als Qualifikation für das Studium an einer Universität anerkannt (Hochschulzugangsberechtigung), so auch in Europa und den USA. In Deutschland gilt für die Anerkennung des International Baccalaureate Diploma als Studienzulassung der Beschluss der Kultusministerkonferenz vom 10.03.1986 in der Fassung vom 31.05.2012. Das IB wird daher an allen deutschen Internationalen Schulen angeboten.

Es ist die Vision der Bavarian International School, dass die Schüler motivierte, verantwortungsvolle lebenslang „Lernende“ werden, die bereit sind die Welt zu verändern. Dabei sieht sich die Bavarian International School auf alle Aspekte der schulischen Entwicklung fokussiert: akademisch, intellektuell, kreativ, sozial, physisch, ethisch, aber auch emotional. Dies soll in einer vorurteilsfreien und unterstützenden Atmosphäre erfolgen, mit einem Klima des Engagements, der Empathie und der offenen Kommunikation. Dabei soll die Aneignung von Sprachen und das Verständnis der Kulturen über die Kommunikation auf Englisch und über die Unterweisung in Deutsch und in anderen Sprachen erfolgen. Es ist das Ziel, eine dynamische und progressive Schule zu sein mit hervorragenden Hilfsmitteln und innovativen Programmen.

Aufgrund der starken Nachfrage und des Erfolgs des Schulmodells hat sich die Bavarian International School als internationale Privatschule seit der Gründung vor über 25 Jahren sukzessive vergrößert. 1998 bezog man die Räumlichkeiten im Schloss Haimhausen, welches sich im Eigentum des BIS befindet. Anfang des Jahres 2016 bezog der BIS zudem seinen neuen Campus in München-Schwabing. In seinen beiden Bildungsstätten in Haimhausen im Landkreis Dachau bei München und in der Leopoldstraße 208 („City-Campus“) in der Innenstadt von München werden derzeit rd. 1.100 Schüler aus über 45 Nationen ab vier Jahren bis hin zur Abschlussklasse (International Baccalaureate, IB) unterrichtet. Dafür beschäftigt die Schule mehr als 200 Angestellte. Der City-Campus wird als Vor- und Grundschule bis zur 5. Klasse geführt. Als besonderen Service bietet die Schule einen individuellen Schulbusservice für die Kinder an. Die Räumlichkeiten des City-Campus sind modern und digital ausgestattet und es wird Wert darauf gelegt,

die Schüler schon früh mit der digitalen Welt vertraut zu machen. So erhält jeder Viert- und Fünftklässler ein iPad für den Unterricht. Der City-Campus verfügt zudem über eine Sporthalle, eine Cafeteria und eine Bibliothek mit Büchern in verschiedenen Sprachen. In den kommenden fünf Jahren soll die Schule in Schwabing von derzeit 110 auf 500 Schüler anwachsen. Der Campus in Haimhausen wird als Mittel- und Oberstufe geführt, die nach der 12. Klasse mit einer international anerkannten Hochschulzugangsberechtigung endet. Die Privatschule richtet sich gezielt an Kinder internationaler Fach- und Führungskräfte bzw. an Kinder mit dem Wunsch nach einer englischsprachigen Ausbildung.

Haupteinnahmequellen – neben staatlichen Zuschüssen und Fördermitteln – sind die Schulgebühr, die jährliche Registrierungsgebühr sowie die einmalige Aufnahmegebühr.

Weitere Informationen zum Hauptmieter sind im Internet beispielsweise unter www.bis-school.com verfügbar.

Im Zusammenhang mit der Vermietung des Anlageobjekts bestehen Risiken, die der Anleger vor einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die entsprechenden Risikohinweise sind Abschnitt 6, insbesondere auch Abschnitt 6.3.2 lit. e), zu entnehmen.

5.3 ANLAGEZIELE, ANLAGEPOLITIK UND -STRATEGIE, FINANZIELLE ZIELE DER FONDSGESELLSCHAFT

Anlageziel der Fondsgesellschaft

Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird während der gemäß der Anlagestrategie geplanten Haltedauer des Anlageobjekts über einen Zeitraum von rd. zehn Jahren bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0% p. a. (vor Steuern) an die Anleger angestrebt. Im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger – neben den vorstehend genannten angestrebten laufenden

Auszahlungen – noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management des Anlageobjekts durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird.

Die Ermittlung und Verwendung der Erträge sind in nachfolgendem Abschnitt 9 im Detail dargelegt.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in nachstehendem Abschnitt 6.3.1 sowie in Abschnitt 6.3.2.

Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen legen die Investitionskriterien der Fondsgesellschaft fest und bestimmen insofern die Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist der Erwerb und das Halten des Anlageobjekts, welches langfristig vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden sollen. Details zu dem Anlageobjekt, einschließlich zu dessen Erwerb und Vermietung, siehe in vorstehendem Abschnitt 5.2.3. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB. Die Fondsgesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen Erwerb voraussichtlich für rd. zehn Jahre gehalten werden soll und dass bei entsprechend günstiger Marktsituation eine Veräußerung und eine anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft zu diesem bzw. nach diesem Zeitraum angestrebt wird. Ob nach rd. zehn Jahren tatsächlich eine für den Verkauf günstige Marktsituation besteht, bei der die gemäß dem Anlageziel angestrebte Rentabilität der Investition aus Sicht der Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass für den Fall, dass nach rd. zehn Jahren keine entsprechend günstige Marktsituation für eine Veräußerung und Liquidation besteht, das Anlageobjekt zunächst weiter gehalten und vermietet werden soll. Aus diesem Grund ist die Laufzeit der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung eines angemessenen Puffers formal bis zum 31.12.2032 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß den Anlagebedingungen auch etwaige

Verlängerungsoptionen durch entsprechenden Beschluss durch die Anleger vor.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb des Anlageobjekts, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Die Investition erfolgt in einen Vermögensgegenstand i. S. d. § 1 lit. a) der Anlagebedingungen. Da die Fondsgesellschaft in einen Vermögensgegenstand (das „Anlageobjekt“) investiert und da dieser bezüglich der Vermietung an nur einen Hauptmieter keine entsprechende Diversifikation in der Vermietungsstruktur aufweist, wird von dem in § 262 Abs. 1 KAGB verankerten Grundsatz der Risikomischung abgewichen. Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB. Weitere Vermögensgegenstände in Form von unmittelbar oder mittelbar zu erwerbenden und zu haltenden Sachwerten in Form von Immobilien sollen konzeptionsgemäß nicht erworben werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

5.4 VERFAHREN, NACH DENEN DIE ANLAGESTRATEGIE ODER ANLAGEPOLITIK GEÄNDERT WERDEN KANN

Eine Änderung der Anlagestrategie oder -politik ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie oder -politik können jedoch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sofern die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anlagegrundsätze ändern, wenn die Anleger dies durch Gesellschafterbeschluss der Fondsgesellschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln des gezeichneten Kapitals der Fondsgesellschaft beschließen und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat (Details hierzu siehe in § 14 Abs. 1 und Abs. 2 in dem als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft).

Die bevorstehenden Änderungen der Anlagebedingungen und der Zeitpunkt ihres Inkrafttretens werden im Bundesanzeiger sowie in den in diesem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien veröffentlicht. Die Änderungen der Anlagebedingungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

5.5 DERIVATE

Gemäß den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Anlagebedingungen darf die Fondsgesellschaft Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft sowie gemäß dem Darlehensvertrag für die anteilige langfristige Fremdfinanzierung der Investitionen der Fondsgesellschaft ist der Einsatz von Derivaten jedoch nicht vorgesehen. Über die Darlehenslaufzeit wurde ein fester Zinssatz vereinbart.

Ein möglicher zukünftiger Einsatz von Derivaten zu Absicherungszwecken würde sich insoweit nicht auf das in diesem Verkaufsprospekt dargestellte Risikoprofil der Fondsgesellschaft auswirken.

5.6 ANGABEN ZU KREDITAUFNAHMEN, STELLUNG VON SICHERHEITEN UND BELASTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DER FONDSGESELLSCHAFT

5.6.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Gemäß den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft dürfen Kredite von der Fondsgesellschaft nur bis zur gemäß § 263 Abs. 1 KAGB gesetzlich vorgesehenen Höhe – dies sind bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, 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 – und nur dann aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Kreditaufnahme bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle.

5.6.2 Zulässigkeit von Belastungen

Für die Fondsgesellschaft ist gemäß den Anlagebedingungen die Belastung von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, bis zur gesetzlich möglichen Höhe – dies sind bis zu 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, 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 – gemäß § 263 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensgegenständen, welche zu Gesellschaften i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Diese Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

5.6.3 Langfristige Fremdfinanzierung

Das langfristige Fremdkapital wird im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots durch die Fondsgesellschaft in Höhe von insgesamt 20.750.000 Euro in Form eines Darlehens bei der Stadtparkasse Augsburg, Halderstraße 1–5 in 86150 Augsburg (nachfolgend auch „Bank“ genannt) aufgenommen. Die Fondsgesellschaft hat am 18. 10. 2016 einen entsprechenden Darlehensvertrag mit der Bank abgeschlossen. Die Mittel werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten des Anlageobjekts von der Bank zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts an die Fondsgesellschaft als Darlehensnehmer ausgezahlt. Der Darlehensnehmer hat für die Bearbeitung des Darlehensvertrags an die Bank eine Gebühr in Höhe von 41.500 Euro zu entrichten, welche mit der ersten Darlehensrate gezahlt wird. Für das Darlehen fallen ab dem 01.03.2017 Bereitstellungsprovisionen von 0,5% p. a. an.

Die Darlehensauszahlung erfolgt nach Eintragung der als Sicherheit vereinbarten Grundschuld oder Vorlage einer entsprechenden Notarbestätigung.

Das Darlehen ist jeweils mit 0,92% p. a. zu verzinsen, wobei dieser Zinssatz – analog der zunächst vereinbarten Laufzeit – bis zum 30. 12. 2026 fest vereinbart ist

(Festzinsvereinbarung). Die Zinsen sind in Teilbeträgen jeweils am Ende jedes Monats vom Darlehensnehmer an die Bank zu leisten. Zahlt der Darlehensnehmer bei Fälligkeit nicht, so kann die Bank unbeschadet weitergehender Ansprüche und Rechte ihren Verzugsschaden in Rechnung stellen.

Das Darlehen ist am 30. 12.2026 zurückzuzahlen. Bis dahin sind feste monatliche Tilgungen in Höhe von 17.291,67 Euro vereinbart. Dies entspricht rd. 1% p. a. auf den ursprünglichen Darlehensbetrag. Für den Zeitraum nach dem 30. 12.2026 besteht insofern noch keine gesicherte Anschlussfinanzierung, insbesondere auch keine Vereinbarung betreffend fester Zins- und Finanzierungsbedingungen. Im Bedarfsfall muss eine entsprechende Anschlussfinanzierung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft am Markt eruiert und arrangiert werden.

Es bestehen daneben weiterhin marktübliche Kündigungs- und Eingriffsrechte für die Parteien des Darlehensvertrages. Diese zielen im Kern darauf ab, dass der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen als Immobilieneigentümer und als Vermieter mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnimmt, Zahlungen rechtzeitig leistet und als professioneller Immobilieneigentümer und Vermieter agiert, das Anlageobjekt im vertragsgemäßen und versicherten Zustand gehalten wird und die Rechtmäßigkeit der Darlehensvergabe gewährleistet ist.

Im Rahmen der Finanzierung werden der Bank zudem marktübliche umfassende Sicherheiten zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich insbesondere um eine dingliche Sicherung über eine Grundschuld über 20.750.000 Euro zuzüglich 18 % Zinsen, vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines Teilbetrags von 2.075.000 Euro nebst Zinsen hieraus zulasten des Anlageobjekts sowie um eine Abtretung der Mietforderungen.

Die darlehensvertraglichen Regelungen sehen marktübliche Offenlegungs- und Auskunftspflichten vor, die der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit gegenüber der Bank jederzeit zu erfüllen hat.

Die Bank darf im Rahmen der darlehensvertraglichen Regelungen u. a. Kreditforderungen und/ oder das wirtschaftliche Risiko der Kreditgewährung ganz oder teilweise auf Dritte beispielsweise zum Zwecke der Refinanzierung, der Eigenkapitalentlastung oder Risikodiversifizierung übertragen.

Verpflichtungen zur Einhaltung festgelegter finanzieller Anforderungen (sog. „Financial Covenants“) sind im Darlehensvertrag nicht vereinbart.

Im Zusammenhang mit der vorstehend ausgeführten langfristigen Fremdfinanzierung bestehen Risiken, die der Anleger vor einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die entsprechenden Risikohinweise sind Abschnitt 6.3.1 lit. d) zu entnehmen.

5.6.4 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung/ Platzierungsgarantie

Zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals hat die Fondsgesellschaft mit der Stadtparkasse München am 25. 10.2016 einen für diese Zwecke marktüblichen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu 24.000.000 Euro abgeschlossen und die Mittel werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten des Anlageobjekts zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts an die Fondsgesellschaft als Darlehensnehmer ausgezahlt. Eine frühere Teilzahlung zur Begleichung der Ankaufsnebenkosten, insbesondere der Grunderwerbsteuer, ist möglich.

Die Laufzeit dieser Eigenkapital-Zwischenfinanzierung wurde zunächst bis zum 31. 12.2018 vereinbart. Für das Darlehen fällt eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 60.000 Euro an.

Das Darlehen ist grundsätzlich mit dem darlehensvertraglich vereinbarten Referenzzinssatz, dem EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) für Laufzeiten von einem Monat, zuzüglich einer Marge in Höhe von 1,5 % p. a. zu verzinsen. Liegt der so ermittelte Darlehenszinssatz unter 1,5 % p. a., wird der Verzinsung des Darlehens der Zinssatz von 1,5 % p. a. zu Grunde gelegt.

Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung dient im Wesentlichen der anteiligen (Vor-)Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten der Fondsgesellschaft. Der Darlehensbetrag wird konzeptionsgemäß aus im Rahmen der Kapitalerhöhungen bei der Fondsgesellschaft eingeworbenen Kommanditeinlagen der Anleger zurückgeführt werden. Für diesen Zweck wurde vereinbart, dass monatlich Sondertilgungen erfolgen können, wobei eine Sondertilgung mindestens 500.000 Euro betragen muss und größere Werte durch 100.000 Euro ohne Rest teilbar sein müssen. Die Zinszahlungen werden während der Platzierungsfrist mit dem Teil der eingesparten Auszahlungen, der auf das noch nicht platzierte bzw. eingezahlte Eigenkapital entfällt, bedient.

Im Zusammenhang mit der vorstehend ausgeführten Eigenkapital-Zwischenfinanzierung bestehen Risiken, die der Anleger vor einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die entsprechenden Risikohinweise sind Abschnitt 6.3.1 lit. d) zu entnehmen.

Die PATRIZIA Deutschland GmbH (der „**Platzierungsgarant**“) hat mit Vertrag vom 13.10.2016 / 28.10.2016 gegenüber der Fondsgesellschaft eine Platzierungsgarantie nach deutschem Recht mit folgendem Inhalt übernommen: Der Platzierungsgarant garantiert, dass das für die Durchführung der geplanten Investition auf Ebene der Fondsgesellschaft insgesamt erforderliche zu platzierende Eigenkapital (Emissionskapital), zu den Bedingungen der Beitrittsvereinbarungen bzw. des Verkaufsprospekts spätestens zum Ablauf der Platzierungsfrist voll gezeichnet (platziert) ist, wobei Beträge, die Vergütungen für die PATRIZIA oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft darstellen, nicht unter die Platzierungsgarantie fallen. Macht die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Recht Gebrauch, die Platzierungsfrist zu verlängern, ist der Ablauf der verlängerten Frist maßgeblich. Der Platzierungsgarant verpflichtet sich daher, einen Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, wie es unter Berücksichtigung der bis zum Ende der Platzierungsfrist vorliegenden und von der Fondsgesellschaft angenommenen Beitrittsvereinbarungen zur Erreichung des zu platzierenden Eigenkapitals notwendig ist. Sollte die Fondsgesellschaft für den Fall, dass vor Ablauf der Platzierungsfrist eine Zwischenfinanzierung des zu platzierenden Eigenkapitals erforderlich ist, eine solche am Markt, z. B. auch im Fall von Kapitalmarktstörungen, nicht erhalten können, verpflichtet sich der Platzierungsgarant ebenfalls, einen entsprechenden Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, dass während und bis zum Ende der Platzierungsfrist die Fondsgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachkommen kann, wobei die Verpflichtung des Platzierungsgaranten in der Höhe begrenzt ist auf den Betrag des zu platzierenden Eigenkapitals (Emissionskapitals). Sollten bei der Fondsgesellschaft nach Ablauf von 18 Monaten der Platzierungsfrist aufgrund der Vorgaben des § 263 Abs. (4) KAGB Umstände entstehen, die eine schnellere Platzierung des zu platzierenden Eigenkapitals als vor dem Ende der Platzierungsfrist erfordern, verpflichtet sich der Platzierungsgarant ferner, einen entsprechenden Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft in der

Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, dass bis zum Ende der Platzierungsfrist die Vorgaben des § 263 Abs. (4) KAGB von der Fondsgesellschaft eingehalten werden können. Auch für diesen Fall ist die Verpflichtung des Platzierungsgaranten in der Höhe begrenzt auf den Betrag des zu platzierenden Eigenkapitals (Emissionskapitals). Das zu platzierende Eigenkapital (Emissionskapital) gilt auch dann als platziert, so dass der Platzierungsgarant nicht mehr aus der Platzierungsgarantie in Anspruch genommen werden kann, wenn nach Ablauf der Platzierungsfrist (i) Anleger den Treuhandvertrag gemäß § 9 Abs. 1 des Treuhandvertrags wirksam kündigen, (ii) Anleger gemäß § 26 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft ausscheiden und / oder (iii) Anleger ihr Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags bzw. zum Beitritt zur Gesellschaft auf gesetzlicher Grundlage wirksam widerrufen.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält der Platzierungsgarant eine Vergütung in Höhe von 0,5 % des zu platzierenden Eigenkapitals zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer. Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Recht Gebrauch macht, das endgültige (zu platzierende) Eigenkapital abweichend festzulegen, ändert sich die Vergütung entsprechend, d. h. kalkuliert zum gleichen Prozentsatz bezogen auf das zu platzierende Eigenkapital.

Die Kündigung der Platzierungsgarantie ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die ordentliche Kündigung ist für die Dauer der Platzierungsfrist ausgeschlossen. Die vorstehenden Garantieerklärungen erlöschen, wenn das zu platzierende Eigenkapital vollständig platziert ist.

5.7 REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG

Für die Fondsgesellschaft bzw. die durch sie extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen auf Basis interner Richtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft, von Vertragsbedingungen und gesetzlichen Vorgaben folgende Regeln für die Vermögensbewertung, insbesondere folgende Verfahren zur Bewertung der Fondsgesellschaft und der Kalkulationsmethoden für die Bewertung der Vermögenswerte (einschließlich der Verfahren für die Bewertung schwer zu bewertender Vermögenswerte nach §§ 271 und 272 KAGB):

5.7.1 Auswahl der externen Bewerter

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt die Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sowohl vor deren Ankauf aber auch die laufende Bewertung durch Einbezug qualifizierter externer Bewerter sicher. Diese sind

unabhängig von der Fondsgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie anderen Personen mit engen Verbindungen zur Fondsgesellschaft bzw. deren Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zu diesem Zweck einen Pool qualifizierter externer Bewerter zusammengestellt, die den Anforderungen des KAGB entsprechen, also insbesondere ausreichende berufliche Garantien vorweisen können, um die Bewerterfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können. Diese Auswahl der zur Verfügung stehenden Bewerter, die sich ggf. auch im Zeitverlauf verändert, wird der für die Fondsgesellschaft zuständigen Aufsicht mitgeteilt bzw. kann von dieser jederzeit eingesehen und geprüft werden. Die Bewerter haben im Fall der Ankaufsbewertungen im Vorfeld der Erstellung der Gutachten zwingend die zu begutachtenden Objekte zu besichtigen.

5.7.2 Bewertung der Fondsgesellschaft

Der Wert der Fondsgesellschaft ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihr gehörenden Vermögensgegenstände im Rahmen von direkt gehaltenen Immobilieninvestitionen bzw. aufgrund des festgelegten Werts der Beteiligung bei mittelbaren Immobilieninvestitionen über Objektgesellschaften (sog. schwer zu bewertende Vermögensgegenstände) zu ermitteln. Bei Bestimmung des Werts eines Vermögensgegenstandes legt die Kapitalverwaltungsgesellschaft wie nachstehend näher ausgeführt gesetzliche und marktübliche Verfahren zugrunde.

5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der darauf basierenden internen Richtlinien darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft Investitionen in Sachwerte in Form von Immobilien für die Fondsgesellschaft nur vornehmen, sofern die Immobilien zuvor bei einem Wert von bis zu einschließlich 50 Mio. Euro durch einen und bei einem Wert von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei externe Bewerter bewertet wurden.

Darüber hinaus erfolgt die erforderliche laufende Bewertung dieser Vermögensgegenstände mindestens einmal jährlich ebenfalls durch qualifizierte externe Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der darauf basierenden internen Richtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von dem jeweils einbezogenen externen Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt, wobei, sofern bei einer Immobilie Änderungen

wesentlicher Bewertungsfaktoren auftreten, eine Neubewertung ggf. auch vorgezogen werden muss.

Einzelheiten zum Bewertungsgutachten für den Erwerb der bereits feststehenden Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sind in Abschnitt 5.2.3.1 dargestellt.

5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Investitionen in Immobilien kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft nicht nur direkt, sondern ggf. indirekt über vorgeschaltete so genannte Immobilien-Gesellschaften tätigen, die wiederum eine oder mehrere Immobilien halten können. Gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept erwirbt und hält die Fondsgesellschaft das bereits feststehende Anlageobjekt direkt. Ein indirektes Immobilieninvestment unterliegt abweichenden Bewertungsvorschriften, um im Rahmen der im Regelfall gegebenen umfassenderen Komplexität der entsprechenden Investition Rechnung zu tragen und die Angemessenheit der Gegenleistung sicherzustellen. Gemäß § 236 Abs. 1 KAGB ist der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft durch einen Abschlussprüfer nach den für die Bewertung für Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. Die in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind dabei auf der Basis der Vorschriften aus Gesetz und interner Richtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Wert anzusetzen, der zuvor von einem externen Bewerter nach dem vorstehend dargestellten Verfahren festgelegt wurde. Hierbei hat der Bewerter alle wesentlichen Grundlagen und Annahmen seiner Bewertung der Immobilie, insbesondere die wertbeeinflussenden Faktoren, in seinem Bewertungsgutachten darzulegen. § 236 Abs. 1 KAGB verweist bei der Bewertungsdurchführung auf einen Abschlussprüfer i. S. d. § 319 HGB. Eine Bewertung durch den Abschlussprüfer erfolgt anhand der gegenwärtig geltenden Standards und anerkannten Verfahren. Der Abschlussprüfer hat in seinem Bewertungsgutachten die wertmäßigen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen dem Nettovermögen laut Vermögensaufstellung und dem ermittelten Beteiligungswert darzulegen und zu erläutern. Weitere Bestimmungen für diese Art der Bewertung ergeben sich aus § 31 KARBV i. V. m. §§ 248 ff. KAGB.

Betreffend die Frequenz der Bewertung für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gelten im Übrigen die in vorstehendem Abschnitt 5.7.3 genannten Grundlagen und Fristen, d.h. bei Erwerb werden Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften grundsätzlich auch mit dem Kaufpreis angesetzt

und anschließend werden im Regelfall, sofern keine außerordentlichen Umstände eintreten, die Bewertungen der Beteiligungen alle zwölf Monate vorgenommen. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird eine Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

5.7.5.1 Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist gemäß § 30 Abs. 1 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten bzw. normierten Verfahrens zu ermitteln. Zur Plausibilisierung können grundsätzlich auch andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung nach Auffassung des qualifizierten Bewerbers erforderlich oder zweckmäßig erscheint.

Die Ermittlung des Werts einer Immobilie erfolgt wie vorstehend dargestellt sowohl im Rahmen einer Ankaufsbewertung wie auch im Rahmen der laufenden Bewertung grundsätzlich nach dem in der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“) niedergelegten Ertragswertverfahren. Gemäß §§ 17 ff. ImmoWertV wird der Ertragswert der Immobilie in beiden Fällen der Bewertung durch den externen Bewerter auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt. Das genannte Verfahren stellt ein nach der KARBV geeignetes Verfahren dar, um im Rahmen der Bewertung von Vermögensgegenständen eine AIFM-konforme Bewertungsgrundlage zu erhalten.

5.7.5.2 Ermittlung des Nettoinventarwerts bzw. des Anteilswerts

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt („Nettoinventarwert“) und durch die Zahl der ausgegebenen Anteile geteilt („Anteilswert“). Die Verkehrswertermittlung der Vermögensgegenstände erfolgt nach den oben dargestellten Verfahren. Die Berechnung des Nettoinventarwerts erfolgt mindestens einmal jährlich.

In diesem Zusammenhang werden Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie bzw. einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft anfallen, über die voraussichtliche Haltedauer des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird der Vermögensgegenstand vorher veräußert, sind die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV i. V. m. § 255 Abs. 1 HGB gelten im Hinblick auf die Anschaffungsnebenkosten bei der Ermittlung des Nettoinventarwerts einige handelsrechtliche Besonderheiten. Diese finden jedoch nur unter Beachtung auch investmentrechtlicher Besonderheiten Anwendung, so dass beispielsweise bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange der Erwerb des Vermögensgegenstandes aussichtsreich erscheint.

5.8 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Der Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sehen eine Rücknahme sowie einen Umtausch von Anteilen an der Fondsgesellschaft nicht vor. Es bestehen keine Vereinbarungen mit den Anlegern über die Rücknahme oder die Aussetzung einer Rücknahme oder eines Umtauschs von Anteilen (siehe hierzu nachstehend auch die Abschnitte 6.3.3 lit. c) bzw. Abschnitt 7.4.3).

Aus diesem Grund beschränkt sich das Liquiditätsmanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft bzw. das Vorhalten ausreichender Liquidität, insbesondere für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft.

Das Liquiditätsmanagement stellt die gemäß den Vertragsbedingungen für die Fondsgesellschaft erforderliche bzw. zulässige Liquidität sicher. Die so ermittelte Liquiditätsmenge wird in zur Liquiditätsanlage geeignete und zugelassene Anlageformen bzw. -instrumente investiert. Mit der Liquiditätsanlage verbundene Risiken werden im Risikomanagement laufend berücksichtigt und gesteuert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt sowohl auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft über ein Liquiditätsmanagementsystem, das insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 sowie Verlautbarungen der BaFin entspricht. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat hierzu

Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten Investmentvermögen und damit im vorliegenden Fall auch der Fondsgesellschaft zu überwachen. Im Rahmen der kontinuierlichen Anwendung von Stresstests überprüft und bewertet die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquiditätsstruktur der von ihr verwalteten Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung von normalen und außergewöhnlichen Marktbedingungen.

5.9 INTERESSENKONFLIKTE

Interessenkonflikte können entstehen, wenn ein Individuum oder eine Organisation in einem Spannungsfeld verschiedener Interessen handelt. Hierdurch entsteht das Risiko, dass Entscheidungsfindungsprozesse oder Handlungen in unangemessener Weise beeinflusst werden. Interessenkonflikte sind in vielen Fällen, so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar.

Um Interessenkonflikte zu erkennen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft interne Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten erlassen. Danach sind potentielle Interessenkonflikte von den Mitarbeitern dem Compliance-Bereich und der Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft offenzulegen.

Alle eingehenden Meldungen werden durch den Compliance-Bereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesammelt, analysiert und es wird auf Einzelfallbasis entschieden, ob ein Interessenkonflikt besteht. Soweit ein Interessenkonflikt besteht, wird dieser erfasst und es wird entschieden, wie dieser zu vermeiden ist, und ob eine Offenlegung erfolgen soll bzw. muss.

Im Rahmen der internen Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten bestehen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft u. a. folgende abgestuft zu sehende Verfahren und Maßnahmen zur Prävention und Steuerung von Interessenkonflikten:

- Organisatorische Maßnahmen zur Bewältigung oder Vermeidung von Interessenkonflikten;
- Offenlegung von Interessenkonflikten gegenüber Anlegern/Investoren;
- Das betroffene Geschäft bzw. die Dienstleistung wird abgelehnt bzw. nicht erbracht.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zudem grundsätzliche Verfahrensweisen zur Ermittlung und Steuerung von Interessenkonflikten implementiert. Wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen ermöglichen es der Kapitalverwaltungsgesellschaft, alle angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen und beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der Investmentvermögen und ihrer Anleger schaden. So unterstehen beispielsweise Mitarbeiter bzw. Handelnde im Unternehmen den Vorgaben des Compliance-Handbuchs des Unternehmens.

Ein Compliance-Beauftragter, die Interne Revision sowie der Wirtschaftsprüfer der Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüfen regelmäßig die Angemessenheit der entsprechenden Systeme und Kontrollen der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Interessenkonflikte sind – wie vorstehend ausgeführt – in vielen Fällen und so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar. So agiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des vorliegenden Konzepts für das Beteiligungsangebot einerseits als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft, verwaltet als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft gleichzeitig die Fondsgesellschaft und führt ihre Anlagen aus und nimmt dazu parallel die Funktion des Treuhandkommanditisten im Rahmen der Treuhandverträge mit den Anlegern als Treugeber wahr. Die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben darüber hinaus, wie in Abschnitt 2.3 vorstehend im Detail dargestellt, auch außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind und die auch für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) von Bedeutung sein können. Leitende Mitarbeiter und Führungskräfte sowie Schlüsselpersonen der Kapitalverwaltungsgesellschaft agieren zudem – auch zukünftig – für andere Gesellschaften, insbesondere im Rahmen von Investmentmanagementfunktionen (z. B. für andere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete alternative Investmentfonds), oder übernehmen Funktionen innerhalb des PATRIZIA-Konzerns. Auch hieraus können Interessenkonflikte resultieren, die mit den Interessen der Anleger dieses Beteiligungsangebots kollidieren können, und diese sind im Rahmen von geeigneten Maßnahmen, z. B. durch organisatorische Maßnahmen, zu ermitteln, zu steuern bzw. wenn möglich vorzubeugen bzw. abzustellen.

Der Komplementär der Fondsgesellschaft, die CB Beteiligungs GmbH, München, ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch bei anderen alternativen Investmentfonds unterschiedlicher Anbieter – zukünftig auch der Kapitalverwaltungsgesellschaft – tätig, so dass sich auch hieraus mögliche Interessenkonflikte ergeben können.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Platzierungsgarantin und der Konzern, dem diese angehören, sind aufgrund ihrer globalen Dienstleistungen mit teils unvermeidlichen Interessenkonflikten konfrontiert. Um im Rahmen ihrer Geschäftsbeziehungen und ihren Grundsätzen entsprechend verantwortungsvoll mit diesen Konflikten umzugehen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft angemessene organisatorische und administrative Maßnahmen etabliert, die zum Ziel haben, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft und ihre Geschäftsleiter und Mitarbeiter bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes handeln.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 17 KAGB kommt damit die PATRIZIA GrundInvest ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, sich gemäß §§ 26 bis 28 KAGB sowie Art. 30 bis 37 und Art. 80 der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 um die Prävention, Steuerung und Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen.

Zu vorstehenden Sachverhalten sind weitere wichtige Hinweise in den Abschnitten 4.1 sowie in den Abschnitten 6.3.1 lit. c) bzw. 6.3.3 lit. g) in diesem Verkaufsprospekt enthalten, die vor einer Zeichnung einer Beteiligung von jedem Anleger gelesen und verstanden worden sein sollten.

5.10 VOLATILITÄT

Die Anteile der Fondsgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände bzw. des Anlageobjekts und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen bzw. den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

5.11 PRIMEBROKER

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden nicht über Primebroker gehandelt.

5.12 TREUHANDKOMMANDITIST / TREUHANDVERTRAG

Als Treuhandkommanditist der Fondsgesellschaft fungiert die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg.

Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. j).

5.12.1 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten

Aufgabe des Treuhandkommanditisten ist es, eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft für die einzelnen Anleger treuhänderisch zu halten und zu verwalten.

Der Treuhandkommanditist schließt mit allen künftig als Treugeber beitretenden Anlegern gleichlautende Treuhandverträge, wobei der Treuhandvertrag in jedem Fall die Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten darstellt. Aufgabe des Treuhandkommanditisten ist das Halten und Verwalten der Kommanditbeteiligung des als Treugeber beitretenden Anlegers im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers, wobei für das Verhältnis zwischen Treugeber und dem Treuhandkommanditisten die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft entsprechend gelten. Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten umfassen die Pflicht, dem Treugeber die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlage abzutreten, ihm im vertraglich geregelten Umfang Vollmacht im Hinblick auf die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen, ein Treugeberregister zu führen, Rechnungslegungs- und Berichtspflichten sowie die Pflicht, die Interessen des Anlegers wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist hat gegenüber dem Anleger ein Recht auf Freistellung von Ansprüchen und Haftung (zu Details hierzu siehe den als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrag).

Der Treuhandkommanditist tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist im Auftrag und für Rechnung der Treugeber, so dass die Stellung des Treugebers wirtschaftlich der eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft entspricht. Die

Treugeber bilden untereinander keine eigene Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.

5.12.2 Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten

Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm übernommenen Beteiligungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Der Treuhandkommanditist ist zum Rücktritt von dem Treuhandvertrag berechtigt, wenn der Treugeber seiner Verpflichtung zur Einzahlung des Beteiligungsbetrags nicht oder nicht vollständig nachkommt. Stattdessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Beteiligungsbetrag auf den Betrag der geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag herabsetzen (§ 4 Abs. 5 Treuhandvertrag).

Der Treugeber hat alle Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der dort speziell im Hinblick auf den Treuhandkommanditisten vorgesehenen Rechte (z. B. Kapitalerhöhung zur Aufnahme weiterer Anleger), zu übernehmen (siehe § 4 Abs. 1 des Treuhandvertrags).

Der Treuhandkommanditist tritt dem Treugeber seine Ansprüche aus dem für den Treugeber gehaltenen Treuhandkommanditanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlassten Entnahmen sowie auf dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Fondsgesellschaft zusteht, ab. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt auf die Einzahlung des Beteiligungsbetrags zuzüglich Ausgabeaufschlag durch den Treugeber. Der Treuhandkommanditist bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen (§ 5 Abs. 1 des Treuhandvertrags).

Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und an sonstigen Abstimmungen (schriftliches Umlaufverfahren) teilzunehmen. Der Treuhandkommanditist erteilt dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und der ihm aus diesem Kapitalanteil zustehenden Kontroll- und Widerspruchsrechte eines Kommanditisten.

Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht weder selbst noch durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, weist er den Treuhandkommanditisten mit Abschluss des Treuhandvertrags grundsätzlich an, das auf ihn entfallende Stimmrecht entsprechend den

Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft auszuüben, sofern er dem Treuhandkommanditisten nicht für den Einzelfall vorher eine andere Weisung erteilt. Der Treugeber erhält von dem Treuhandkommanditisten die Niederschriften über die Gesellschafterbeschlüsse. Ausschließlich in Fall vom Beschlussfassungen über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, die Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 14 Abs. 1 lit. (g) des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft sowie die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich der Treuhänder der Stimme zu enthalten, soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt.

Die PATRIZIA GrundInvest hat in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist kein Stimmrecht und darf auch nicht als Vertreter der Treugeber handeln, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob sie zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien oder aus der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund auszuschließen ist oder ob die Fondsgesellschaft einen Rechtsstreit gegen sie einleiten soll. In diesen Fällen üben die Treugeber ihre Stimmrechte selbst aus, sofern sie nicht den Treuhandkommanditisten anweisen, die auf sie jeweils entfallenden Stimmen in ihrem Namen als Bote zu übermitteln.

Die PATRIZIA GrundInvest unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; sie darf insbesondere ihr Stimmrecht für den im eigenen Namen gehaltenen Kapitalanteil und die Stimmrechte für die treuhänderisch für die Treugeber gehaltenen Anteile ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob die Fondsgesellschaft einen Vertrag mit ihr abschließen, ändern oder beenden soll.

5.12.3 Treugeberregister und Datenschutz

Der Treuhandkommanditist führt ein Register über alle persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Treugeber.

Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden (zusammen „Daten“), durch die Fondsgesellschaft, den Treuhandkommanditisten sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (der Vertriebspartner, der Geschäftsbesorger der Fondsgesellschaft nebst der Kapitalverwaltungsgesellschaft, zur Berufsverschwiegenheit

verpflichtete Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der Fondsgesellschaft und die finanzierenden Kreditinstitute) in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Sie werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der Fondsgesellschaft) ein. Der Treugeber erklärt sich damit einverstanden, dass der vermittelnde Vertriebspartner ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhandkommanditisten und an die Fondsgesellschaft und den Geschäftsbesorger der Fondsgesellschaft übermittelt.

5. 12.4 Freistellung des Treuhandkommanditisten

Der Treugeber stellt den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

5. 12.5 Dauer und Kündigung

Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Fondsgesellschaft eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den im Treuhandvertrag oder im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Fondsgesellschaft (Abschluss der Liquidation) und darüber hinaus, wenn

- a) der Treuhandkommanditist von dem Treuhandvertrag zurücktritt (siehe unter § 4 Abs. 5, § 12 Treuhandvertrag);
- b) der Treuhandkommanditist ohne einen Nachfolger aus der Fondsgesellschaft ausscheidet (siehe § 11 Treuhandvertrag);
- c) der Treuhandkommanditist gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. 1 lit. b) bis f) i. V. m. Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.

Die Beendigung des Treuhandvertrags löst gemäß Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, sofern die Treugeberstellung nicht einvernehmlich auf den bisherigen oder einen anderen Treugeber übertragen wird, die Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhandkommanditisten entsprechend dem Beteiligungsbetrag des Treugebers und somit die Aufgabe der von dem Treuhandkommanditisten für den Treugeber gehaltenen Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus. Für Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhandkommanditisten gilt § 28 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft entsprechend. Im Fall der Beendigung des Treuhandvertrags gemäß vorstehend lit. b) kann der Treugeber vom Treuhandkommanditisten statt der Kapitalherabsetzung die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen. Ferner ist in diesem Fall der Treugeber verpflichtet, auf Verlangen des Treuhandkommanditisten den Kapitalanteil zu übernehmen.

Das Recht des Treugebers, seine Beteiligung gemäß § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umzuwandeln, bleibt unberührt. In einem solchen Fall endet der Treuhandvertrag mit Wirksamwerden der Umwandlung.

Verstirbt ein Treugeber, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben oder mit einem seiner Erben fortgesetzt (siehe § 10 des Treuhandvertrags). Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, den Übergang des Treuhandanteils entsprechend § 24 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft zu untersagen. In diesem Fall endet dieser Treuhandvertrag. Im Übrigen gelten die Regelungen bei Tod eines Gesellschafters in § 24 des Gesellschaftsvertrags auch im Rahmen des Treuhandvertrags entsprechend.

Im Detail siehe zur Beendigung des Treuhandvertrags und Tod eines Treugebers die §§ 9 bis 12 des als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrags.

5. 12.6 Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist erhält von der Fondsgesellschaft für die mit den Treuhandschaften verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.

6. RISIKEN

6.1 RISIKOPROFIL DER FONDSGESELLSCHAFT

Bei einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, mit der neben der Chance auf Auszahlungen (Ausschüttungen / Entnahmen) während der Laufzeit der Fondsgesellschaft und den im Zusammenhang mit der Veräußerung von Vermögensgegenständen ggf. erzielbaren Veräußerungserlösen auch Risiken, insbesondere Verlustrisiken, verbunden sind.

Die mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen wesentlichen Risiken sind in dem nachfolgenden Abschnitt 6.3 „Wesentliche Risiken“ in diesem Verkaufsprospekt beschrieben.

6.2 HINWEIS

Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise in Papierform, auf einem sonstigen dauerhaften Datenträger (z. B. in CD-Form) oder als pdf-Dokument (z. B. per E-Mail oder als Download über die Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft, www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds) bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg erhältlich.

6.3 WESENTLICHE RISIKEN

Investitionen in geschlossene Investmentvermögen und damit auch in das vorliegende Beteiligungsangebot sind eine langfristige unternehmerische Beteiligung und nicht mit anderen Vermögensanlagen, insbesondere festverzinslichen Wertpapieren, vergleichbar. Die Beteiligung eignet sich nur für Anleger, die sich langfristig engagieren wollen und keine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer schon heute feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt wünschen. Durch eine Beteiligung im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots geht der Anleger wirtschaftliche und unternehmerische Risiken ein. Insbesondere können zukünftige Entwicklungen die angestrebten Ergebnisse nachteilig beeinflussen. **Kapitalrückflüsse und damit auch Auszahlungen (Ausschüttungen / Entnahmen) sind weder im Voraus kalkulierbar**

noch gesichert. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Die Beteiligung sollte daher lediglich Beimischungscharakter zum übrigen Vermögensportfolio besitzen und vom Anleger aus Eigenkapital finanziert sein.

Der Analyse der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken kommt besondere Bedeutung zu. Das Ergebnis der Beteiligung ist von verschiedenen in der Zukunft liegenden rechtlichen, steuerlichen, politischen und wirtschaftlichen Parametern abhängig, die sich während der Beteiligungsdauer verändern können, ohne dass dies zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung voraussehbar war. Insbesondere können veränderte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, wie z. B. eine Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis, die Ertragslage und damit die Werthaltigkeit der Vermögensanlage negativ beeinflussen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft kann nicht über die gesamte vorgesehene Laufzeit vorhergesagt werden und steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die in die Produktkonzeption einschließlich der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung aus Sicht der Anleger eingeflossenen Prämissen sind aufgrund der heute erwarteten Entwicklung bzw. auf Basis indikativer Schätzungen getroffen worden. Mit Änderungen und Abweichungen muss gerechnet werden. Unvorhergesehene bzw. abweichende Ereignisse bzw. Sachverhalte können zu erheblichen negativen Abweichungen von der angestrebten Rentabilität führen. Der tatsächliche Beteiligungsverlauf kann deutlich ungünstiger ausfallen als gemäß den Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen) angegeben. **Interessierte Anleger, denen die notwendige Sachkenntnis für eine Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen fehlt, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne den Rat eines sachkundigen Beraters einzuholen.**

Nachfolgend sind die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als wesentlich erachteten Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage dargestellt. Die aufgeführten Risiken wurden nicht nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens, ihrer Ergebnisauswirkung oder anderen Kriterien untergliedert, sondern zum besseren Verständnis nach Themenbereichen geordnet. Die einzelnen Risiken beziehen sich dabei nicht ausschließlich auf die Themenbereiche, denen sie zugeordnet wurden, sondern können auch themenübergreifende Relevanz besitzen und / oder sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden

Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken. Die nachfolgend im Einzelnen dargestellten Risiken können einzeln oder kumuliert die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft erheblich beeinflussen und zu deutlichen Abweichungen von den im Verkaufsprospekt dargestellten angestrebten Ergebnissen bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags einschließlich Ausgabeaufschlag führen.

Individuelle Risiken aus der persönlichen Situation der Anleger können hier nicht dargestellt werden. Zur Analyse solcher Risiken sollte jeder Anleger sich des sachkundigen Rates eines qualifizierten Beraters bedienen.

6.3.1 Risiken aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft investiert konzeptionsgemäß unmittelbar in eine ursprünglich im Jahr 1972 errichtete und 2014 / 15 kernsanierte Immobilie, mit rd. 8.004 qm Büro- / Schul- und Nebenflächen sowie 1.950 qm Tankstellenflächen und 45 nutzbaren PKW-Tiefgaragenstellplätzen („Anlageobjekt“); vgl. Abschnitt 5 „Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung“ in diesem Verkaufsprospekt. Mit dieser Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft sind u. a. folgende spezifische Risiken verbunden:

(a) Fehlende Risikomischung / Konzentrations- bzw. Diversifikationsrisiko

Vorliegend investiert die Fondsgesellschaft in nur eine Immobilie, die bezüglich der Vermietung an nur einen Hauptmieter keine entsprechende Diversifikation in der Vermietungsstruktur aufweist, so dass von dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB abgewichen wird (§ 262 Abs. 2 KAGB) und keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken sowie keine Streuung des Ausfallrisikos stattfindet. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder ein anderes Anlagesegment ausgeglichen werden. Die Entwicklung der Fondsgesellschaft ist daher ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der gehaltenen Immobilie und deren Mieter, als dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation nach § 262 Abs. 1 KAGB der Fall wäre. Das Risiko einer negativen Entwicklung der Fondsgesellschaft und damit auch der Beteiligungen der Anleger an der Fondsgesellschaft ist entsprechend erhöht und es besteht mangels Risikomischung ein besonderes Ausfallrisiko. Das kann zur Folge haben, dass das angestrebte Ergebnis bzw.

das Anlageziel der Fondsgesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüsse an die Anleger bis hin zu einem Totalverlust die Folge sind.

(b) Abhängigkeit von der Kapitalverwaltungsgesellschaft / Schlüsselpersonenrisiko

Die Fondsgesellschaft ist im Hinblick auf die Auswahl geeigneter Investitionen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft angewiesen. Die Anleger selbst haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl der Investitionen zu nehmen.

Ein Wechsel bzw. Ausscheiden von Geschäftsführern oder Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Fehler der Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann mit erheblichen negativen Folgen für die Entwicklung der Fondsgesellschaft verbunden sein. Fällt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft aus oder verschlechtert sich die Qualität der erbrachten Dienstleistungen, etwa durch den Verlust von Schlüsselpersonal, kann dies zu erheblichen negativen Entwicklungen für die Fondsgesellschaft führen, sofern nicht zeitnah Ersatz gefunden werden kann. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Entscheidungen, einschließlich derer über die Anlage des Kommanditinvestmentvermögens der Fondsgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft später als falsch herausstellen.

Durch vorgenannte Risiken kann es in allen Fällen zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung betreffend die angestrebte Rentabilität der Beteiligung kommen und in signifikanten Fällen ist auch der Totalverlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger nicht auszuschließen.

(c) Beschlussfassung in der Fondsgesellschaft / Stimmrechte / Majorisierung

Es besteht die Gefahr, dass Anleger aufgrund einer Minderheitenstellung ihre gesellschaftsrechtlichen und wirtschaftlichen Interessen nicht durchsetzen können. Ferner besteht die Gefahr, dass bei Nichtwahrnehmung von Stimmrechten, z. B. durch Nichtteilnahme an der Gesellschafterversammlung oder am schriftlichen Abstimmungsverfahren, im Verhältnis zum Gesamtbetrag der Beteiligung nicht mehrheitlich beteiligte Anleger in der Abstimmung die notwendige Beschlussmehrheit stellen und Beschlüsse in ihrem Interesse fassen. Solche Beschlüsse der Anleger sind auch für die nicht am Beschlussverfahren teilnehmenden Anleger bindend und von diesen mitzutragen. Daraus können sich – insbesondere bei Interessengleichheit oder Absprachen der abstimmenden Gesellschafter – auch für die Fondsgesellschaft wirtschaftlich

ungünstige Entscheidungen ergeben, die zu einer Abweichung vom angestrebten Beteiligungsverlauf führen können.

Dieses Risiko kann sich dadurch erhöhen, dass der Treuhandkommanditist nach den Regelungen des Treuhandvertrags im Fall der Nichtabstimmung eines Treugebers grundsätzlich, bis auf die vertraglich geregelten Ausnahmen, für den Beschlussvorschlag der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft mit den Stimmen des betreffenden Treugebers abstimmt. Dadurch kann es zu einer faktischen Mehrheit zugunsten des Beschlussvorschlages kommen. Zwar bestehen vertragliche Regelungen und Richtlinien, die u. a. Interessenkonflikte auf Ebene der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. des Treuhandkommanditisten begrenzen sollen, insbesondere da diese Funktionen derzeit alle von der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ausgeführt werden, es ist aber nicht auszuschließen, dass gleichwohl Interessenkonflikte verbleiben, was nachteilige Folgen auf den Beteiligungserfolg für die Anleger und deren Interessen nach sich ziehen könnte. Auch könnte eine Majorisierung durch den Eintritt eines Platzierungsgaranten oder von Anlegern mit hohen Beteiligungsbeträgen herbeigeführt werden. Es besteht das Risiko, dass die erforderliche Mehrheit der Anleger wesentliche Beschlüsse wie z. B. die Änderung der Laufzeit der Fondsgesellschaft oder die Auflösung oder Nichtauflösung der Fondsgesellschaft gegen den Willen einzelner Gesellschafter beschließt.

Aus den vorstehenden Umständen können wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Anleger entstehen, die aus heutiger Sicht nicht bezifferbar bzw. vorhersehbar sind. Dies kann für den Anleger wirtschaftlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines geleisteten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen.

(d) Fremdfinanzierung

Die Fondsgesellschaft hat unter Berücksichtigung der aufsichtsrechtlichen Grenzen bzw. Vorschriften sowie der Anlagebedingungen für die Fondsgesellschaft mit einer Bank einen Vertrag zur Zwischenfinanzierung des Gesellschaftskapitals geschlossen, da bereits vor Beitritt der Anleger erhebliche Ausgaben (insbesondere der Kaufpreis für das Anlageobjekt nebst Erwerbsnebenkosten) für die Fondsgesellschaft entstehen. Diese Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll konzeptgemäß sukzessive durch eingeworbenes Eigenkapital der Anleger zurückgeführt werden. Sofern der Zinsaufwand für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung während der Platzierungsfrist höher ist als die hierfür auf das noch nicht platzierte Eigenkapital eingesparte Auszahlung, kann dies einen zusätzlichen, im Rahmen des vorliegenden Beteiligungskonzepts

nicht geplanten, Liquiditätsbedarf mit sich bringen. Dies kann insbesondere bei steigenden Zinsen der Fall sein.

Sollte die Liquidität der Fondsgesellschaft in einem solchen Fall nicht ausreichen, sind in der Folge auch – ggf. zeitweise – Kürzungen oder gar ein Entfall von angestrebten Auszahlungen an die Anleger nicht auszuschließen.

Die Fondsgesellschaft hat ferner zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten bei einer Bank ein marktübliches Darlehen in Höhe von insgesamt 20.750.000 Euro mit einem für die gesamte Darlehenslaufzeit von rd. zehn Jahren festgeschriebenen Zinssatz aufgenommen. Sollte die Fondsgesellschaft aufgrund fehlender Einnahmen aus Mieten nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage sein, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen, wie Zins- und Tilgungsleistungen, eventuelle Vorfälligkeitsentschädigungen (z. B. bei einem vorzeitigen Verkauf des Anlageobjekts) oder sonstige Kosten, die dem finanzierenden Institut entstehen können, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre bei der Fondsgesellschaft führen. Zudem hat das finanzierende Institut ggf. das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten von der Fondsgesellschaft zu verlangen. In der Folge kann es durch das finanzierende Institut in gravierenden Fällen zu einer Verwertung des Anlageobjekts kommen. Dasselbe gilt auch bei einem Verstoß gegen die vertraglichen Verpflichtungen und Rahmenbedingungen aus dem Darlehensvertrag. Sofern Sondertilgungen geleistet werden, können Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. Sofern der (Fest-)Zinssatz des Darlehens über der Gesamtkapitalrendite der Fondsgesellschaft liegt, würde dies zu einem negativen so genannten Leverage-Effekt aus der Fremdfinanzierung führen.

Die langfristige Fremdfinanzierung hat eine Laufzeit von zunächst rd. zehn Jahren. Im Rahmen der Fremdfinanzierung besteht das Risiko, dass zum Ablauf des Darlehens keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann, in Folge dessen es zu einer Zwangsverwertung des finanzierten Anlageobjekts kommt, oder dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen und Kosten und zu ungünstigeren Bedingungen, als dies derzeit der Fall ist, gefunden werden kann, so dass sich hierdurch signifikante wirtschaftliche Nachteile und Risiken für die Fondsgesellschaft ergeben. Die Höhe des Zinssatzes und der sonstigen Konditionen (Tilgung, Sicherheiten usw.) für den Zeitpunkt des Ablaufs von Zinsfestschreibungsfristen bzw. Darlehen sowie für eine etwaige Anschlussfinanzierung wird sich neben den Kapitalmarktbedingungen zu diesem Zeitpunkt u. a. nach den dann gegebenen Mietvertragsdetails, den Marktbedingungen für Immobilien im entsprechenden Marktsegment und/oder

auch nach den dann geltenden bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen richten. Bei jeder Anschlussfinanzierung, aber auch in bestimmten Fällen unter der bestehenden Finanzierung, können ferner nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass letztlich in den vorstehend genannten Fällen sich die Liquidität der Fondsgesellschaft aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung nachteilig reduziert (sog. negativer Leverage-Effekt).

Die Fondsgesellschaft gewährt im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung dem finanzierenden Institut unter dem Darlehensvertrag marktübliche und aufsichtsrechtlich zulässige Sicherheiten. Sollten Fälle auftreten, bei denen es gleich welchen Grundes zu vertraglichen Störungen kommt, die die Nichteinhaltung der darlehensvertraglich vereinbarten Bedingungen, einschließlich der fristgerechten Leistung des Kapitaldienstes an das finanzierende Institut nach sich ziehen, so hat das finanzierende Institut neben weiteren Rechten mitunter das Recht, das Anlageobjekt zwangsweise zu verwerten. Bei Eintritt dieser Fälle kann das finanzierende Institut u. a. auch die Zahlungsströme kontrollieren und (mittelbar) Verträge abschließen bzw. kündigen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorstehend genannten Fälle sowie der Verstoß gegen einen oder mehrere der vorgenannten vertraglichen Regelungen oder auch gesetzliche oder behördliche Änderungen/Auslegungen und Anweisungen können ggf. dazu führen, dass das finanzierende Institut (oder im Fall einer Anschlussfinanzierung das dann finanzierende Institut) mitunter die Durchführung von Auszahlungen an die Anleger verhindern oder verringern kann. Hierfür können im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen der Fondsgesellschaft auch aufsichtsrechtliche Gründe entstehen. Auch kann die Darlehensgewährung an sich als unrechtmäßig auch nachträglich aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen beurteilt werden. Für den Anleger könnte der Eintritt eines Falles mit der Folge einer Zwangsliquidation der Vermögenswerte der Fondsgesellschaft durch ein finanzierendes Institut auch den Totalverlust seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten. Die dargestellten Fälle können aber auch aus anderen Gründen, insbesondere im Zusammenhang mit einer erforderlichen Anschlussfinanzierung, dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder vollständig entfallen und dass sich die Rentabilität aus einer Beteiligung für die Anleger entgegen der angestrebten Rentabilität deutlich ermäßigt. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am Markt zu erhalten sein, würde das finanzierte Anlageobjekt ggf. veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen,

was in der Folge in einem zu diesem Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeld auch zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

(e) Außerplanmäßiger Finanzierungsbedarf

Sollte bei der Fondsgesellschaft weiterer Finanzierungsbedarf entstehen und kann dieser Finanzierungsbedarf nicht aus der Liquiditätsreserve oder einer Kapitalerhöhung gedeckt werden bzw. nehmen Anleger an einer Kapitalerhöhung nicht teil oder beschließen diese nicht, müsste die Fondsgesellschaft weiteres Fremdkapital aufnehmen. Die ungeplante weitere Fremdkapitalaufnahme würde zu Kosten und zusätzlichen Zins- und Tilgungsleistungen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der erforderlichen Fremdkapitalaufnahme eine Finanzierung nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein wird. Dies kann sich auf die Liquidität der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken und zu einer Verminderung bzw. zum Ausbleiben der angestrebten Kapitalrückzahlungen an die Anleger führen. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine zusätzliche Finanzierung gewährt wird bzw. am Markt erhalten werden kann. In diesem Fall besteht das Risiko, dass es zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft kommt und die Anleger ihre Beteiligungsbeträge nebst Ausgabeaufschlag teilweise oder vollständig verlieren.

(f) Einschränkungen/Risiken bei der Ankaufsprüfung (Due Diligence)

Vor bzw. im Rahmen der Vornahme einer Investition in eine Immobilie werden jeweils eine technische sowie eine rechtliche (Ankauf-)Prüfung von Experten bzw. Sachverständigen sowie von fachkundigen Beratern durchgeführt. Die Auswahl der einzelnen Investitionen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt dabei anhand eines qualifizierten internen Auswahl- und Ankaufprozesses, der insbesondere auch die Vorgaben der Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie und die Anlageziele der Fondsgesellschaft umfassend berücksichtigt.

Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang erkannt bzw. berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen können das Ergebnis der Fondsgesellschaft in der Folge negativ beeinflussen.

Bei der Durchführung des Auswahlprozesses durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht das Risiko, dass

bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und / oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche, subventionsrechtliche oder vergaberechtliche Mängel). Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt wurden.

Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der durch die Fondsgesellschaft getätigten Investitionen haben und somit die Rückflüsse an die Anleger mindern bzw. in gravierenden Fällen ist aus Sicht der Anleger auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

(g) Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts

Bei der Abwicklung von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kaufverträge im Ergebnis nicht vollzogen werden und die Fondsgesellschaft deshalb ggf. kein Eigentum an der Immobilie erwerben kann. In diesem Zusammenhang besteht im Fall der Rückabwicklung von Verträgen für die Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Ferner kann sich der Nichtvollzug des Kaufvertrags negativ auf die Entwicklung der Fondsgesellschaft auswirken, da es in entsprechendem Umfang an eingeplanten Miet-, Pacht- oder sonstigen Erträgen aus der fehlgeschlagenen Investition fehlt.

Bei Käufen kann die ggf. verzögerte Abwicklung außerdem zu Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital oder die Rückabwicklung von etwaigen Darlehensverträgen führen. Die Kosten müssten in diesem Fall aus der Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft aufgebracht werden. Außerdem würde das für die relevante Transaktion allokierte Eigenkapital bis zur verspäteten Erfüllung des Geschäftes gebunden, ohne dass hierfür Einnahmen bzw. Erträge aus der geplanten bzw. getätigten Investition entgegenstehen.

Da derartige Kaufverträge grundsätzlich noch weitere Verpflichtungen enthalten, die von den Parteien ggf. noch zu erfüllen sind (z. B. die ordnungsgemäße Durchführung noch ausstehender Umbau-, Sanierungs- und Mängelarbeiten, Eigentumsumschreibung), kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der weiteren Abwicklung entsprechender Kaufverträge noch zu Rechtsstreitigkeiten und ungeplantem Kostenaufwand kommt bzw. dass es zu einer

Rückabwicklung von Kaufverträgen kommt. In diesen Fällen können für den Käufer durch entsprechende Zusatzkosten oder durch die Rückabwicklung des Vertrags erhebliche Zusatzkosten (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung) entstehen bzw. bereits entstandene Kosten ggf. nicht zurückgefordert werden. Sollte der Erwerb des Vermögensgegenstands in letzter Konsequenz in einer solchen Situation scheitern, könnte das Investitionsvorhaben nicht durchgeführt werden.

Auch das Vorliegen von zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestehenden (nicht erkennbaren) Mängeln an dem zu erwerbenden Vermögensgegenstand kann in erheblichem Umfang zu zusätzlichem im Rahmen der Ankaufsprüfung und -kalkulation nicht berücksichtigtem Aufwand führen. Zudem besteht das Risiko, dass sich die Miete bis zur Herstellung der Mängelfreiheit oder bei unbehebaren Mängeln während der gesamten Laufzeit eines Mietvertrags reduziert; auch eine Kündigung durch den (jeweiligen) Mieter kann in solchen Fällen nicht ausgeschlossen werden. Technisch, wirtschaftlich oder auch rechtlich nicht behebbare Mängel können zu dauerhaften und erheblichen Wertverlusten bezogen auf den erworbenen Vermögensgegenstand führen.

Auch steuerliche Risiken können sich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ergeben (siehe hierzu nachstehenden Abschnitt 6.3.4).

Die vorstehenden Fälle können für die Anleger letztlich zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung betreffend die Rentabilität der Beteiligung an der Fondsgesellschaft führen. In gravierenden Fällen ist auch der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

(h) Kostenrisiko

Unter bestimmten Umständen hat der Anleger nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag Kosten und Aufwendungen zu erstatten oder selbst zu tragen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht. Dazu gehören die Kosten der Verkehrswertermittlung bei Uneinigkeit über den Abfindungsanspruch, die durch einen Erbfall bedingten Aufwendungen, die Kosten der Übertragung der Beteiligung auf einen anderen, die Kosten der Umwandlung einer indirekten Beteiligung als Treugeber in eine direkte Beteiligung als Kommanditist der Fondsgesellschaft, die Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und die Kosten, die sich aus dem etwaigen Ausschluss des Anlegers ergeben.

Die Höhe solcher finanzieller Kosten und Belastungen wird durch Umstände bestimmt, auf die die Anleger keinen Einfluss haben. Dies kann zu weiteren bzw. höheren Kosten führen und die angestrebte Rentabilität der Beteiligung der Anleger tatsächlich signifikant schmälern.

(i) Rechtsänderungsrisiko/Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil der Fondsgesellschaft auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

Auf internationaler (insbesondere europäischer) und nationaler Ebene werden umfangreiche und einschneidende zusätzliche Regulierungen und Beschränkungen für Aktivitäten auf den Finanzmärkten, insbesondere für bestimmte Kapitalanlageprodukte sowie für Verwalter von Finanzanlagen gefordert und vorbereitet, die auch Auswirkungen auf geschlossene Investmentvermögen einschließlich der Fondsgesellschaft und deren Verwalter haben werden.

Aufgrund der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) ist u. a. die Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Bestellung einer Verwahrstelle erforderlich. Der Geschäftsbetrieb der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt gemäß § 20 KAGB einer Erlaubnispflicht, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch vorliegt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Erlaubnis wieder entzogen wird. Es besteht damit das Risiko, dass höhere Kosten infolge der Umsetzung des KAGB das Investmentvermögen und den Wert der Vermögensanlage erheblich schmälern. Hierdurch kann es zu geminderten Auszahlungen für die Anleger kommen.

Infolge der Umsetzung des KAGB fallen Kosten, insbesondere im Zusammenhang mit den Tätigkeiten einer Kapitalverwaltungsgesellschaft und einer Verwahrstelle, sowie anfängliche bzw. laufende Bewertungskosten an. Zum jetzigen Zeitpunkt sind diese in den Annahmen zu den einmaligen bzw. laufenden Kosten der Fondsgesellschaft bereits geschätzt und entsprechend in den Darstellungen zur angestrebten Rentabilität aus einer Kapitalanlage in das vorliegende Beteiligungsangebot insoweit berücksichtigt. Jedoch sind diese Kosten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für die Dauer der Fondsgesellschaft konkret nicht bezifferbar und können daher über die in den Annahmen enthaltene Schätzung hinausgehen. Da auch

die Investitionen der Fondsgesellschaft von der Umsetzung bzw. Auslegung des KAGB betroffen sein werden, können weitere Maßnahmen durch die Fondsgesellschaft, die zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörde noch nicht abschließend absehbar sind, erforderlich werden, und zu weiteren Kosten in derzeit unbekannter Höhe für die Fondsgesellschaft führen. Darüber hinaus kann sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft Kosten für Dienstleistungen Dritter anlässlich der Übernahme und laufenden Wahrnehmung der Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen erstatten lassen. Diese wenn auch noch nicht näher bezifferbaren Kosten können dazu führen, dass das Gesellschaftsvermögen und damit der Wert der Beteiligung geschmälert wird und / oder dass es zu geminderten Auszahlungen an die Anleger kommt.

(j) Zusätzliche Risiken aus Sicherungsgeschäften

Die Fondsgesellschaft kann gemäß ihren Anlagebedingungen Derivategeschäfte zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Obwohl der Einsatz von Derivaten zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen ist, kann ein möglicher zukünftiger Einsatz von Derivaten zu Absicherungszwecken nicht ausgeschlossen werden. Sollte sie derartige derivative Sicherungsgeschäfte tätigen, können hiermit Markt- und damit Wertänderungsrisiken sowie Vertragsrisiken verbunden sein, die in der Folge dazu führen, dass Derivate vorzeitig zu nachteiligen Konditionen aufgelöst werden müssen oder dass andere wirtschaftliche nachteilige Folgen daraus für die Fondsgesellschaft entstehen. Der Eintritt solcher Fälle kann einen teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen an die Anleger nach sich ziehen und in gravierenden Fällen auch einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger mit sich bringen.

(k) Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/ Erfüllungsrisiken

Diesem Beteiligungsangebot liegt eine Vielzahl von Verträgen zugrunde. Die Fondsgesellschaft hat bzw. wird mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen.

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig. Sollte es im Zeitablauf zu einem Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner

kommen, kann dies aus Sicht des Anlegers negative Auswirkungen auf den Wert der gesamten Beteiligung haben.

Es bestehen in diesem Zusammenhang auch Bonitätsrisiken. Die Bonität der Vertragspartner kann sich künftig nachteilig verändern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vertragspartner, insbesondere der Verkäufer, die Mieter, die finanzierende Partei(en), diverse Gewährleistungsverpflichtete, verpflichtete Dienstleister oder Berater, ggf. mithaftende oder (Platzierungs-)Garantien stellende Parteien, Versicherungsgesellschaften oder Kreditinstitute, bei denen liquide Mittel angelegt werden, ihren finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft wegen Zahlungsschwierigkeiten oder aus anderen Gründen nicht bzw. nicht wie geschuldet nachkommen können und sich hierdurch negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft und somit auf den Wert der gesamten Beteiligung ergeben.

Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen kann zudem durch Haftungsbeschränkungen in jeweils marktüblichem Umfang in den Verträgen erschwert sein, auch können der Ausgang von Gerichtsverfahren und der Erfolg von Vollstreckungsmaßnahmen nicht vorhergesehen werden. Etwaige Schadenersatzansprüche gegenüber Vertragspartnern wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten sind aus diesen Gründen möglicherweise nicht oder nicht in vollem Umfang durchsetzbar.

Handelt es sich um einen für die Fondsgesellschaft besonders wichtigen Vertragspartner, beispielsweise einen Mieter oder auch den Verkäufer der von der Fondsgesellschaft erworbenen Vermögensgegenstände, so kann der Wertverlust erheblich sein, bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags der Anleger nebst Ausgabeaufschlag.

(l) Inflationsrisiko

Generell ist davon auszugehen, dass sich die marktübliche bzw. vertragsgemäße Anpassung von Mieten im Wege von Indexierungen grundsätzlich an der Inflationsrate bzw. ihrer derivativen Indizes orientiert. Inwieweit die Inflationsrate sich zukünftig jeweils entwickelt, ist aus heutiger Sicht nicht belastbar vorhersehbar. Der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot lagen für den angestrebten Zeitraum der Bewirtschaftung des Anlageobjekts hierzu aus heutiger Sicht angemessene Annahmen zugrunde, sofern diese sich aber tatsächlich abweichend entwickeln, sind nachteilige Auswirkungen für die Anleger wie teilweise geringere oder nicht mögliche Auszahlungen sowie Reduktionen des Werts der Beteiligung nicht auszuschließen.

(m) Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann gemäß den Anlagebedingungen für die Fondsgesellschaft Kapital in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anlegen. Es besteht das Risiko, beispielsweise im Fall von Marktverwerfungen, dass überhaupt keine Rendite oder, z. B. bei Einführung von Negativzinsen, gar ein Verlust erzielt wird, und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei welchen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit die gesamten bei der entsprechenden Bank oder dem entsprechenden Finanzdienstleistungsunternehmen investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Derartige Fälle würden erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen für die Anleger nach sich ziehen und es wäre in gravierenden Fällen auch ein teilweiser Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

(n) Quellenangaben

Im vorliegenden Verkaufsprospekt als auch im Rahmen des Ankaufs des Anlageobjekts wurden Angaben von Dritten, insbesondere von Rechts- und Steuerberatern, von Bewertungsgutachtern bzw. von technischen Gutachtern (zusammen die „externen Experten“) übernommen. Der Inhalt und die Richtigkeit der Angaben der externen Experten können weder von der Fondsgesellschaft noch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft abschließend überprüft werden. Es besteht das Risiko, dass die von den externen Experten übernommenen Aussagen und Angaben unrichtig, unvollständig und/oder aus dem Sachzusammenhang herausgelöst, missverständlich oder sogar irreführend sind.

Es kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass die Unrichtigkeit und/oder Unvollständigkeit dieser Aussagen bzw. Angaben zu negativen Abweichungen vom angestrebten Verlauf der Beteiligung führen. Eine Haftung der externen Experten, deren Aussagen und Angaben übernommen wurden, ist nicht in jedem Fall gegeben, so dass letztlich die Anleger die wirtschaftlichen Folgen aus derartigen Risiken zu tragen haben, was in extremen Fällen zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

(o) Risiken verbunden mit zukunftsbezogenen Aussagen

Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen beruhen auf einer Reihe von Annahmen und Schätzungen. Es ist nicht auszuschließen, dass die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen sich später als unzutreffend erweisen. Künftige Ereignisse und Entwicklungen

lassen sich nur schwer im Voraus einschätzen und werden durch Faktoren beeinflusst, die nicht berücksichtigt wurden oder sich der Kontrolle durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Fondsgesellschaft oder sonstige Beteiligte entziehen. In die Annahmen, die dieser Vermögensanlage zugrunde liegen, insbesondere bezogen auf die Aussagen und Darstellungen zur angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus Sicht der Anleger, fließt eine Vielzahl verschiedener Variablen ein, z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, zukünftige Zinssätze für Fremdkapital und insbesondere auch die zukünftige Entwicklung bezogen auf die Verfügbarkeit und die Wertentwicklung von Immobilien. Die im Rahmen der Angaben zur angestrebten Rentabilität zugrunde gelegten absoluten Größen basieren auf Schätzungen, welchen teilweise, aber nicht vollumfänglich, durchschnittliche historische Werte der wirtschaftlichen Entwicklung zugrunde liegen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Werte im Rahmen einer Langzeitbetrachtung auch zukünftig als Indikator herangezogen werden können. Allerdings besteht das Risiko, dass die künftige Entwicklung von den historischen Werten erheblich negativ abweichen könnte, was sich negativ auf die Erlöse der Fondsgesellschaft auswirkt und zu einer geringeren als der angestrebten Rentabilität für die Anleger aus einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft führen kann, wobei bei gravierenden Entwicklungen auch ein teilweiser bzw. vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen ist.

(p) Risiken verbunden mit der Verwahrstelle

Die Fondsgesellschaft ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag oder Schlechtleistungen, die keine Pflichtverletzung gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Fondsgesellschaft und/oder den Anlegern begründen, können die Fondsgesellschaft bei Verwaltung und Abwicklung ihrer Investitionen erheblich beeinträchtigen. Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzung oder missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers (oder Unterverwahrers) zum Verlust der entsprechenden Vermögensgegenstände kommen. Dabei kann die Bonität eines etwaigen Unterverwahrers auch von der des Verwahrers abweichen.

Im Zusammenhang mit der Verwahrstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass in oben genannten Fällen oder aus anderen Gründen Risiken für die Fondsgesellschaft entstehen, die in der Folge dazu führen, dass die Anleger teilweise oder vollständig ihren Beteiligungsbetrag nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

6.3.2 Immobilienspezifische Risiken

Zu den immobiliespezifischen Risiken im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots gehören Standort-, Objekt- und Marktgegebenheiten. Dazu zählen u. a. die Umgebung, Konjunkturfälle, Gebäudequalität, die regionale und überregionale Wettbewerbssituation, die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten sowie Insolvenzen von Vertragsparteien. Zudem beeinflussen Veränderungen der Finanzmärkte und der Finanzierungsmöglichkeiten sowie Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Verwaltungspraxis die Entwicklung des Immobilienstandorts bzw. die Nutzbarkeit des Anlageobjekts. Zu immobiliespezifischen Risiken zählen auch die in vorstehendem Abschnitt 6.3.1 (g) dargestellten Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts und dessen Bewirtschaftung.

Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken, die das Ergebnis der Fondsgesellschaft und damit die möglichen Auszahlungen an die Anleger bzw. die Rentabilität der Beteiligung aus Sicht der Anleger negativ beeinflussen können, stellen keine abschließende Aufzählung dar. Neben den nachfolgend dargestellten immobiliespezifischen Risiken sind insbesondere auch die bereits vorstehend in Abschnitt 6.3.1 dargestellten Risiken von Relevanz:

(a) Altlasten, Baumängel / Ausfall von Gewährleistungsansprüchen

Es ist nicht auszuschließen, dass die Fondsgesellschaft für bestehende und künftige Umweltbelastungen des Anlageobjekts, z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat. Insbesondere können die Fondsgesellschaft direkt oder indirekt Beseitigungskosten für Umweltschäden treffen. Zwar wird im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung die Immobilie u. a. auf den Einsatz gesundheitsgefährdender Materialien überprüft, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Prüfungen nicht alle entsprechenden Materialien entdeckt werden oder dass sich durch zukünftige Rechtsänderungen (z. B. durch Klassifizierung weiterer Substanzen) eine Situation ergibt, unter der Materialien, die nach aktueller Rechtslage in der Immobilie verbleiben können, zukünftig aus diesen entfernt werden müssen, mit der Folge, dass der Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung entsprechende Aufwendungen und Kosten entstehen, die aus heutiger Sicht jedoch nicht bezifferbar sind. Auch bezogen auf die Tatsache, dass sich auf dem Grundstück eine Tankstelle befindet, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass das Grundstück nicht frei von Altlasten ist. Auch wenn hierzu derzeit keine Hinweise auf tatsächlich existierende Bodenverunreinigungen

vorliegen, birgt der Betrieb der Tankstelle grundsätzlich das Risiko, dass Bodenverunreinigungen auftreten können. In diesem Zusammenhang kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. bestehende Beseitigungsverpflichtungen durch den Mieter bzw. den Betreiber der Tankstelle final nicht erbracht oder durchgesetzt werden können.

Im Verhältnis zu den Mietern im Anlageobjekt kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen kommen; auch die Kündigung von Mietverträgen ist in solchen Fällen nicht ausgeschlossen. Damit können der Fondsgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung aus Umweltbelastungen Nachteile drohen, bis hin zum Verlust des wirtschaftlichen Werts der Immobilie und im Ergebnis aus Sicht der Anleger damit auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag.

Immobilien können weiterhin mit Baumängeln behaftet sein. Sollten Baumängel an der Immobilie auftreten, die im Rahmen der technischen Prüfungen nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. vertraglich nicht ausreichend geregelt worden sind, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen für die Fondsgesellschaft aufwandsneutral zu beheben sein, können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis hin zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Mögliche unentdeckte Schäden an der Immobilie sind der Höhe nach oder hinsichtlich des Zeitpunkts ihrer Entdeckung nicht bestimmbar. Insoweit trägt letztlich die Fondsgesellschaft ein nicht bezifferbares Baumängelrisiko. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität der Fondsgesellschaft unter Verwendung auch gebildeter Reserven getragen werden, oder es müsste zusätzliches Fremdkapital beschafft werden, was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand (Kapitaldienst) führen würde. Es ist nicht auszuschließen, dass die gebildeten Reserven (Liquiditätsreserve) nicht ausreichen, etwaige Kosten einer Mängelbeseitigung abzudecken, und dass kein zusätzliches Fremdkapital zur Abdeckung ungeplanter Aufwendungen aufgenommen werden kann. In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass Auszahlungen an die Anleger gekürzt oder ausgesetzt werden müssen oder dass aus Sicht der Anleger ein teilweiser oder vollständiger Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag eintritt.

(b) Marktentwicklung

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und

Werthaltigkeit des Anlageobjekts der Fondsgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem Standort der Immobilie der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt der Fondsgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die in diesem Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort des konkret erworbenen Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und / oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

(c) Instandhaltung und Instandsetzung / Schönheitsreparaturen / Revitalisierung

Bei Anschlussvermietungen durch Ablauf von Mietverträgen oder ggf. wegen Ausfalls von Mietern, vor einem Verkauf oder während der Bewirtschaftungsphase können höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung oder Schönheitsreparaturen erforderlich werden, als dies zum Ankaufszeitpunkt von der Fondsgesellschaft kalkuliert und in die Rentabilitätsberechnungen aufgenommen wurde. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Regelungen zur Instandhaltung und Instandsetzung oder Schönheitsreparaturen in den Mietverträgen rechtlich angegriffen werden und von Gerichten als nicht wirksam angesehen werden. Zusätzliche Risiken können auch dann entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten

Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten letztlich teilweise oder ganz vom Vermieter zu tragen sind. Zum Ankaufszeitpunkt werden die über die nächsten Jahre denkbaren Investitionen im Rahmen der technischen Begutachtung analysiert und die Ergebnisse fließen in die Kalkulation zum Ankaufszeitpunkt mit ein. Falls die im Rahmen der Ankaufskalkulation berücksichtigten Ansätze für vom Vermieter zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die in bestimmten Fällen auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, ggf. aus der Liquiditätsreserve entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dieses kann nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen verfügbar sein. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger führen.

(d) Versicherungen / zufälliger Untergang

Die Fondsgesellschaft als Eigentümer und Vermieter hat marktübliche Sach- und Haftpflichtversicherungen für das Anlageobjekt abgeschlossen. Es besteht das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt. Auch können Lücken bei der Versicherung, Ausschlussgründe oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche der Fondsgesellschaft nicht durchgesetzt werden können und der Fondsgesellschaft ein Schaden verbleibt. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz am Markt nicht erhältlich ist. Schließlich kann auch bei bestehendem Versicherungsschutz nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen der Versicherungen erst nach Verhandlungen und / oder Rechtsstreitigkeiten erfolgen, so dass ggf. zumindest vorübergehend zusätzlich Fremdmittel und / oder Liquidität der Fondsgesellschaft in Anspruch genommen werden müssen.

Das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs (z. B. Kriegseinwirkung) oder andere nicht versicherbare bzw. versicherte Risiken sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Immobilie der Fondsgesellschaft und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmefalles aus der Immobilie trägt letztlich die Fondsgesellschaft. In derartigen Fällen ist der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers nicht auszuschließen.

(e) Vermietung, Anschlussvermietung

Die Anleger tragen das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter,

die Flächen in dem Anlageobjekt angemietet haben. Die im Rahmen der Anlageziele des vorliegenden Beteiligungsangebots dargestellten angestrebten wirtschaftlichen Aussagen, insbesondere zur angestrebten Rentabilität einer Beteiligung, basieren auf der Annahme, dass insbesondere der Hauptmieter BIS während der gesamten Mietzeit seinen mietvertraglichen Verpflichtungen nachkommt. Ein entsprechender Mietausfall im Rahmen der internen Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur möglichen wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft wurde nicht berücksichtigt. Es besteht außerdem die Möglichkeit, dass sich die Bonität der Mieter oder deren Zahlungsbereitschaft verschlechtert. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmefällen bei der Fondsgesellschaft führen. Es kann in gravierenden Fällen von Mietausfällen auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Einnahmefällen kommen kann, die so erheblich sind, dass die Fondsgesellschaft ihren Kapitaldienst unter der aufgenommenen Fremdfinanzierung nicht leisten kann oder andere vertragliche Auflagen verletzt, was dazu führen kann, dass die finanzierende Bank dazu berechtigt ist, das finanzierte Objekt zwangsweise mit nachstehend beschriebenen Folgen zu verwerten.

Vertragspartner können auch (Miet-)Verträge aus wichtigem Grund kündigen. Dieses Recht besteht dann, wenn eine Vertragspartei einer wesentlichen Vertragspflicht während der Vertragslaufzeit nicht nachkommt bzw. diese erheblich verletzt. Dabei hat auch der Vermieter im Rahmen der mietvertraglichen Bestimmungen umfangreiche Verpflichtungen gegenüber dem Mieter regelmäßig zu erfüllen. Sollte der Vermieter wesentliche mietvertragliche Bestimmungen verletzen bzw. nicht einhalten und sollte dies andauern und sollte vom Vermieter keine Abhilfe geschaffen werden, dann ist eine (außergerichtliche) Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter möglich. Wenn der Vermieter den Mietvertrag kündigt, und akzeptiert ein Mieter die Kündigung durch den Vermieter nicht, kann der Mietvertrag nur durch ein Gerichtsverfahren gekündigt werden. In jedem Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, etwa bei Leerstand bzw. bei erforderlicher Anschlussvermietung, nachteilig beeinträchtigt werden.

Generell besteht im Rahmen der Vermietung und der Anschlussvermietung das Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen (wie z. B. zur Wertsicherung, Instandhaltung / -setzung, Nebenkostenumlage, Schönheitsreparaturen bei Beendigung) nicht wirksam sind oder einzelne Ansprüche nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzbar sind, so etwa auch infolge einer

gerichtlichen Inhaltskontrolle. Ferner kann es zu rechtlichen oder wirtschaftlichen Meinungsverschiedenheiten mit Mietern über den Umfang der Mietzahlungs- und Nebenkostenzahlungspflichten kommen. Dies kann generell zu Mietstreitigkeiten und Mietminderungen bis hin zur Kündigung von Mietverträgen führen. Folge kann der Ausfall bzw. die Reduzierung von Mietzahlungen mit entsprechend negativen Folgen für die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft sein.

Sofern Mietverträge beendet werden, trägt die Fondsgesellschaft das Risiko der Anschlussvermietung. Gemäß der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept wurde für die Ermittlung der angestrebten Erträge insbesondere unterstellt, dass der Mieter BIS von seinem Anmietrecht der bisherigen Tankstellenflächen nach Beendigung des Mietvertrags mit der BP Europa SE Gebrauch macht. Im Rahmen einer Nachvermietung kann es zu nicht kalkulierten Mehrkosten kommen, z. B. durch Mieterzugeständnisse bzw. zusätzlichen Renovierungs- bzw. Umbauaufwand. Es besteht in solchen Situationen auch das Risiko, dass Flächen zeitweise oder auch dauerhaft nicht mehr vermietet werden können (Leerstandsrisiko). Dies würde erhebliche Einnahmeausfälle und Wertverluste der Fondsgesellschaft mit den nachstehend näher beschriebenen Folgen nach sich ziehen.

Es kann weiterhin ungeplanter bzw. nicht vorhersehbarer Modernisierungs- oder Umbaubedarf hinsichtlich des Anlageobjekts der Fondsgesellschaft entstehen. Auch können ungeplante strukturelle Revitalisierungsaufwendungen für das Anlageobjekt, insbesondere wenn Mieter die Weiterführung oder den Neuabschluss von Mietverhältnissen von einer entsprechenden Instandhaltung/Modernisierung der Mietflächen abhängig machen, entstehen. Es besteht des Weiteren das Risiko, dass bei erforderlichen Anschlussvermietungen nur geringere Mieten als die zuletzt erzielten bzw. geplanten Mieten durchsetzbar sind oder die Mietverträge aus Sicht der Fondsgesellschaft ungünstigere sonstige Konditionen als geplant enthalten. Sind erforderliche Anschlussvermietungen nicht oder nicht zu den kalkulierten bzw. angestrebten Konditionen möglich, kann dies erhebliche Folgen auf die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft haben.

Mietverträge sehen gemäß den geprüften Mietverträgen grundsätzlich regelmäßige Mietanpassungen in vertraglich definiertem Umfang vor und es wurden im Rahmen der Ankaufskalkulationen auf Seiten der Fondsgesellschaft Annahmen über die Entwicklung der Mieten über den geplanten Haltezeitraum getroffen. Sollte die tatsächliche Entwicklung der Mieten hinter den unterstellten Annahmen

zurückbleiben (bspw. weil sich ein anwendbarer Index schlechter entwickelt als angenommen), führt dies zu geringeren tatsächlichen Mieteinnahmen als zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert. In den vorstehenden Fällen könnten sich erhebliche negative Folgen für die Werthaltigkeit der entsprechenden Immobilie der Fondsgesellschaft ergeben. Es ist auch nicht auszuschließen, dass bei zukünftigen Mietvertragsabschlüssen nicht die Miethöhe des Vormietvertrags erreicht werden kann.

Die vorstehenden Fälle können in jedem Einzelfall zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger oder in besonders gravierenden Fällen auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen.

(f) Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft / Wertentwicklung / Beteiligungsdauer

Da bei der Veräußerung der Immobilie der Fondsgesellschaft der Verkaufspreis u. a. von der Ertragskraft der Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungssituation des Objekts, von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage von Investoren abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung bzw. eine Verwertung durch die finanzierende Bank zu für die Anleger günstigen Konditionen möglich sein wird. Darüber hinaus sind die Wertentwicklung der Immobilie und der erzielbare Wiederverkaufspreis auch von heute nicht vorhersehbaren, markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren abhängig.

Das wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung des Anlegers an dem vorliegenden Beteiligungsangebot basiert letztlich zu einem maßgeblichen Teil auf den tatsächlich zu einem späteren Zeitpunkt zu erzielenden Veräußerungserlösen und dem Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft. Es besteht ein entsprechend hohes Risiko, dass die Immobilie tatsächlich nicht oder nur zu stark von den Annahmen bzw. den Absichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Ankaufszeitpunkt abweichenden Zeitpunkten veräußert werden kann, was auch zu einer deutlich längeren Haltedauer der Immobilie und damit ggf. der Beteiligung aus der Sicht der Anleger führen kann, wobei eine geänderte, beispielsweise auch erheblich längere Dauer der Fondsgesellschaft und damit der Beteiligungsdauer sich auch aus anderen Gründen ergeben kann (die Änderung der Dauer der Fondsgesellschaft kann im Rahmen der Vorgaben in den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag durch

Beschluss der Gesellschafter gemäß Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verändert werden).

Die Veräußerung der Immobilie ist durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Insofern besteht zu jedem Zeitpunkt das Risiko, dass die Immobilie der Fondsgesellschaft nicht veräußert werden kann sowie dass angestrebte Verkaufserlöse nicht erzielt werden und dass hierdurch das tatsächliche wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung an diesem Beteiligungsangebote aus Sicht der Anleger letztlich nachteilig ausfällt. Der tatsächliche Nettoveräußerungserlös aus der Veräußerung der Immobilie kann dabei nicht oder nicht wesentlich über den Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft aus Fremdfinanzierungen für das Objekt zum Verkaufszeitpunkt liegen. Dies kann für den Anleger, ggf. anteilig, wirtschaftlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines geleisteten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen.

Im Hinblick auf eine künftige Wertentwicklung, u. a. der Anteile an der Fondsgesellschaft, ist ferner zu beachten, dass die bei der Fondsgesellschaft anfallenden Dienstleistungvergütungen und Kosten keine wertbildenden Aufwendungen der Investition für einen späteren Erwerber darstellen. Dies hat zur Folge, dass diese Vergütungen und Kosten erst durch Wertzuwächse bei den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft kompensiert werden müssen.

Ist die Fondsgesellschaft durch externe Einflüsse (z. B. im Fall einer erforderlichen, jedoch nicht möglichen Anschlussfinanzierung) gezwungen, die Immobilie unter Zeitdruck und / oder in einem schwierigen Marktumfeld oder zu ungünstigen Konditionen zu verkaufen, kann es ebenfalls zu einem signifikant geringeren Verkaufserlös und / oder höheren Kosten kommen. Es können weiterhin Risiken im Rahmen der Veräußerung der Immobilie auftreten (z. B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen oder Haftungsverpflichtungen oder aus daraus resultierenden Rückabwicklungen), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. dass hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen bzw. dass der Veräußerungserlös merklich reduziert wird. Eine Verminderung des Verkaufserlöses oder Schwierigkeiten, die Immobilie zum geplanten Zeitpunkt zu veräußern, können zu einer auch erheblichen Verminderung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung für den Anleger führen.

Die vorstehenden Fälle können in jedem Fall zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw.

Kapitalrückflüssen an die Anleger oder in gravierenden Fällen auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen.

(g) Nachbarschaftliches Verhältnis mit Grundstückseigentümern Leopoldstraße 202–208 / gemeinsamer Betrieb der Tiefgarage

Aufgrund der baulichen Entwicklung der Grundstücke Leopoldstraße 202–208, inklusive der Unterbauung der gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage, sind und werden diverse wechselseitige dingliche Belastungen des Anlageobjekts eingetragen, siehe Abschnitt 5.2.3.1, sowie schuldrechtliche Verpflichtungen in der dazugehörigen Grundlagenerkunde eingegangen. Insbesondere der ordentliche Betrieb der Tiefgarage hängt vom ordentlichen Zusammenwirken der Grundstückseigentümer bzw. Gesellschafter der Nutzergemeinschaft Leo 202–208 GbR ab. Es besteht das Risiko, dass die Grundstückseigentümer Leopoldstraße 202–208 ihren Pflichten aus dem nachbarschaftlichen Verhältnis nicht bzw. nicht wie geschuldet nachkommen und sich hierdurch negative Auswirkungen, z. B. durch zusätzliche Mehrkosten oder Nutzungseinschränkungen, auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft ergeben und der Wert der gesamten Beteiligungen und / oder Auszahlungen an die Anleger entsprechend geschmälert werden. Ferner können die wechselseitigen dinglichen Belastungen und schuldrechtlichen Verpflichtungen die Veräußerbarkeit des Anlageobjekts erschweren und somit zu einer Verminderung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung für den Anleger führen.

6.3.3 Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder direkt als Kommanditist an der Fondsgesellschaft

Zusätzlich zu den Risiken aus der Investitionstätigkeit bzw. den immobilienpezifischen Risiken gibt es Risiken, die aus der Rechtsstellung eines Treugebers oder Direktkommanditisten an der Fondsgesellschaft erwachsen und die im Folgenden erläutert werden sollen:

(a) Risiken im Fall der Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs

Sofern Anleger ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft ganz oder teilweise fremdfinanzieren, besteht das Risiko, dass die Kapitalrückzahlungen nicht ausreichen, um die anfallenden Zinsen der Finanzierung des Beteiligungsbetrags zu zahlen bzw. die Finanzierung zurückzuführen. In einem solchen Fall müsste der Anleger weitere Mittel zur Rückführung

der Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrags samt Zinsen aufwenden. Über den Totalverlust der Vermögensanlage nebst Ausgabeaufschlag hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben. Daher ist von Anteilsfremdfinanzierungen grundsätzlich abzuraten.

(b) Haftung und Nachhaftung im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft

Ein unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Kommanditist haftet grundsätzlich persönlich für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Der Eintritt eines Kommanditisten in eine bestehende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wird jedoch erst mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam (vgl. § 152 Abs. 4 KAGB). Mit seiner Eintragung in das Handelsregister ist seine Haftung gegenüber Dritten für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beschränkt.

Grundsätzlich erlischt die Haftung eines Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft, wenn und soweit seine Hafteinlage geleistet ist. Für den Fall, dass die Hafteinlage infolge von Auszahlungen (z. B. Ausschüttungen, sonstigen Entnahmen) an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung des Kommanditisten insoweit wieder auf (vgl. § 172 Abs. 4 HGB). Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten; ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft (vgl. § 152 Abs. 6 KAGB).

Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft (vgl. § 161 Abs. 4 KAGB).

Der Anspruch der Fondsgesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Einlage erbracht hat. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen (§ 152

Abs. 2 KAGB). Zur Erhöhung des vereinbarten Betrags oder zur Ergänzung der durch Verlust verminderten Einlage ist ein Kommanditist nicht verpflichtet (vgl. § 707 BGB).

Trotz gesetzlicher Haftungsbefreiung gemäß § 152 Abs. 6 KAGB lässt sich nicht ausschließen, dass die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nach dem Ausscheiden des Kommanditisten nach insolvenzrechtlichen Bestimmungen angefochten wird, sollte ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Fondsgesellschaft eröffnet werden. Dies gilt auch im Hinblick auf die Haftungsbefreiung gemäß § 161 Abs. 4 KAGB nach Beendigung einer Liquidation, wenn es danach zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft kommt.

Die mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger (Treugeber) haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft nicht direkt. Sie sind jedoch entsprechend ihrer Beteiligung nach § 5 Abs. 3 des Treuhandvertrags dem Treuhandkommanditisten gegenüber zum Ersatz von Aufwendungen und zur Befreiung von Verbindlichkeiten verpflichtet, die sich aus dessen Haftung gegenüber der Fondsgesellschaft oder Dritten ergeben. Die vorstehend dargestellte Kommanditistenhaftung gilt daher für die mittelbar beteiligten Anleger entsprechend. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten bedarf daher die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich zu der Zustimmung des Treuhandkommanditisten auch der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers (Treugebers) (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

(c) Eingeschränkte Fungibilität/Übertragbarkeit

Für den Handel mit (Treuhand-)Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt; die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit eingeschränkt. Ein Verkauf der Beteiligung durch den Anleger während der Laufzeit ist nicht gewährleistet. Ferner kann die Fungibilität auch durch die steuerliche Situation, insbesondere durch die derzeit geltende so genannte zehnjährige Spekulationsfrist für indirekt im Privatvermögen gehaltene Immobilien in Deutschland, beschränkt sein. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass eine Veräußerung der Beteiligung auf Ebene des Anlegers als gewerblicher Grundstückshandel gewertet wird, was zu erheblichen steuerlichen Nachteilen des Anlegers im Hinblick auf die Beteiligung und sonstige Immobiliengeschäfte des Anlegers führen kann.

Des Weiteren ist jede Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise über den (Treuhand-)Anteil an der Fondsgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (für Treuhandanteile haltende Anleger in Verbindung mit dem Treuhandvertrag) beschränkt. Beabsichtigte Übertragungen bzw. Verfügungen in sonstiger Weise sind vorab der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich anzuzeigen. Die zur Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise erforderliche Zustimmung kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil

- eine von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossene natürliche oder juristische Person oder Personenzusammenschlüsse Gesellschafter würde;
- gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Fondsgesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge; und/oder
- in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
- ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert;
- Steuern auf der Ebene der Fondsgesellschaft ausgelöst werden.

Der Anleger kann in den vorstehenden Fällen ggf. seinen Anteil nicht übertragen bzw. in sonstiger Weise darüber verfügen. Ferner ist im Erbfall die Übertragung der Beteiligung auf den Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung u. a. durch den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft beschränkt, insbesondere kann der Erbe eines Anteils nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft von einem Eintritt in die Stellung als Gesellschafter oder Treugeber ausgeschlossen sein.

(d) Versäumnis von Fristen/verspätete Gutschrift des Anlagebetrags

Kommt ein Anleger als Treugeber oder Kommanditist seinen Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und vollständig nach, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Anleger zurücktreten. Anstelle des Rücktritts kann

die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5% Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Fondsgesellschaft die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem in Verzug geratenen Gesellschafter zudem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt. Wird die vom Treugeber gezeichnete Pflichteinlage aufgrund einer nur teilweisen Leistung von der Fondsgesellschaft herabgesetzt, so kommt ein Treuhandvertrag nur im Hinblick auf den herabgesetzten Kapitalanteil zustande. Somit besteht für den Anleger die Gefahr, zusätzliche Kosten zahlen zu müssen oder nur einen geringeren als den gezeichneten Betrag in die Fondsgesellschaft investieren zu können.

(e) Ausschluss von Anlegern/Beschränkung der Abfindung/Liquiditätsbelastung für die Fondsgesellschaft durch Abfindungsverpflichtungen

Liegt in der Person eines Anlegers ein wichtiger Grund vor, kann er durch Gesellschafterbeschluss aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden; das Treuhandverhältnis kann außerordentlich beendet werden. In diesem Fall erhält der Anleger nur eine um 20% (verminderter Verkehrswert der Beteiligung; vgl. § 28 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags) verminderte Abfindung, die sich in Abhängigkeit vom Wert der Immobilie der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung aller Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft bestimmt.

In Abhängigkeit von der Wertentwicklung der Immobilie der Fondsgesellschaft kann die Abfindung geringer als erwartet und/oder als der ursprünglich gezahlte Beteiligungsbetrag abzüglich erhaltener Rückzahlungen ausfallen. Die Abfindung kann bei erheblich negativer Wertentwicklung und gleichzeitigem Bestehen von Kostenpositionen und/oder Verbindlichkeiten gegenüber Dritten vollständig ausfallen.

Sofern die Fondsgesellschaft die Zahlung von Abfindungen aus der laufenden Liquidität, der Liquiditätsreserve und u. U. durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel finanzieren muss, kann dies für die verbleibenden Anleger zu negativen Auswirkungen auf Ertragslage und Rentabilität der Beteiligung, insbesondere auf mögliche Ausschüttungen/Entnahmen, führen. Dies kann zu einem zusätzlichen bzw. ungeplanten Finanzierungsbedarf der Fondsgesellschaft mit den damit zusammenhängenden Risiken führen (siehe hierzu Abschnitt 6.3.1 lit. e).

(f) Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch einen Kommanditisten oder für diesen durch den Treuhänder oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer der Fondsgesellschaft ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Aus dem Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts können sich erhebliche Liquiditätsrisiken für den Anleger ergeben, da dieser nicht oder nicht in dem geplanten Umfang seine Beteiligung kündigen bzw. über den entsprechenden Abfindungsanspruch verfügen kann, so dass die entsprechenden Mittel nicht sofort für andere Zwecke des Anlegers zur Verfügung stehen. Hieraus ergibt sich ein entsprechend hohes Liquiditätsrisiko für Anleger, die auf eine sofortige Auszahlung ihrer Investition angewiesen sind. Darüber hinaus sind mit dem Abfindungsanspruch die in dem Abschnitt „Ausschluss von Anlegern / Beschränkung der Abfindung / Liquiditätsbelastung für die Fondsgesellschaft durch Abfindungsverpflichtungen“ genannten Risiken verbunden.

(g) Geschäftsführung, Geschäftsbesorgung und Beschlüsse / Minderheitenrisiko / Interessenkonflikte

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

Es können sich zwischen Vertragspartnern Interessenkonflikte und damit nachteilige Entscheidungen für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) ergeben. Aufgrund von personellen, geschäftlichen oder kapitalmäßigen Verflechtungen zwischen einzelnen Vertragspartnern ergibt sich – ggf. trotz entsprechender Vorkehrungen wie Interessenkonfliktregelungen, vertraglicher Bestimmungen und Absicherungen bzw. trotz Beaufsichtigung durch staatliche Aufsichtsbehörden – regelmäßig ein erhöhtes Risiko von Interessenkonflikten, insbesondere, da die Funktion der Kapitalverwaltungsgesellschaft, des geschäftsführenden

Kommanditisten und auch die Treuhandfunktion insgesamt durch die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wahrgenommen wird.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben darüber hinaus, wie in Abschnitt 2.3 vorstehend im Detail dargestellt, auch außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft diverse Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind und die auch für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) von Bedeutung sein können. Leitende Mitarbeiter und Führungskräfte sowie Schlüsselpersonen der Kapitalverwaltungsgesellschaft agieren zudem für andere Gesellschaften, insbesondere im Rahmen von Investmentmanagementfunktionen (z. B. für andere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete alternative Investmentfonds), oder übernehmen Funktionen innerhalb des PATRIZIA-Konzerns. Auch hieraus können Interessenkonflikte resultieren, die mit den Interessen der Anleger dieses Beteiligungsangebots kollidieren können, und diese sind im Rahmen von geeigneten Maßnahmen, z. B. durch organisatorische Maßnahmen, zu ermitteln, zu steuern bzw. wenn möglich vorzubeugen bzw. abzustellen.

Der Komplementär der Fondsgesellschaft, die CB Beteiligungs GmbH, München, ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch bei anderen alternativen Investmentfonds unterschiedlicher Anbieter tätig, so dass sich auch hieraus mögliche Interessenkonflikte ergeben können.

Bei Ausscheiden von Geschäftsführern oder Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen des Komplementärs und / oder des geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft sowie bei Dienstleistern und Geschäftsbesorgern, insbesondere bei der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft, müssen zudem geeignete Nachfolger gefunden werden, was nicht einkalkulierte Kosten verursachen und ein Managementrisiko für die Fondsgesellschaft bergen kann.

Durch vorgenannte Risiken kann es zu einer Schlechtgeschäftsführung bzw. -verwaltung und damit für den Anleger zu geringeren Ausschüttungen / Entnahmen bzw. geringeren Rückflüssen an die Anleger als im Rahmen des Beteiligungskonzepts angestrebt kommen. In gravierenden Fällen ist auch der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger nicht auszuschließen.

Zu den vorstehenden Risikohinweisen siehe ergänzend auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. c).

(h) Änderung der Anlagebedingungen und damit verbunden ggf. der Anlagestrategie bzw. der Anlagepolitik

Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt 5.4 „Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann“). Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen sowie die Anlagestrategie bzw. -politik für die Fondsgesellschaft ggf. nachteilig geändert werden. So können sich auch die der Fondsgesellschaft zu belastenden Kosten durch eine derartige Änderung der Anlagebedingungen erhöhen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen kann insoweit zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger führen.

(i) Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten unter Anlegern

Die Daten des Anlegers sind vertraulich zu behandeln. Es besteht das Risiko, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen (z. B. Name, Adresse und Beteiligungsbetrag) durch die Fondsgesellschaft, den Komplementär, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhandkommanditisten oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt, wenn diese aufgrund einer rechtlichen oder gesetzlichen Pflicht hierzu verpflichtet werden (z. B. auf Basis von Auskunftsansprüchen von Mitanlegern oder Gerichtsentscheidungen). Dies kann insbesondere eintreten, wenn Mitanleger von der Fondsgesellschaft, ihrer Geschäftsführung, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder dem Treuhandkommanditisten Auskünfte über persönliche Daten über Anleger verlangen. Anleger verlieren dadurch die Vertraulichkeit ihrer Daten. Auch kann dies zu einem Missbrauch der Daten führen. Die vertraglichen Datenschutzregelungen können die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Anleger können dadurch an einem abgestimmten Vorgehen oder einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden.

(j) Risiken in Bezug auf den Treuhandkommanditisten

Die Anleger halten ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft regelmäßig auf Grundlage des Treuhandvertrags mittelbar durch den Treuhandkommanditisten. Dadurch sind die Anleger dem Risiko der nicht erwartungsgemäßen Vertragserfüllung seitens des Treuhandkommanditisten ausgesetzt, insbesondere im Hinblick auf die

Weiterleitung des Anlagebetrags an die Fondsgesellschaft bzw. der Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Treugeber und die weisungsgemäße Wahrnehmung der Treugeberinteressen in der Fondsgesellschaft. Es bestehen in diesem Zusammenhang aufgrund der Konzeption des Beteiligungsangebots bzw. der Tatsache, dass die Funktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft sowie des Treuhandkommanditisten in einer Person, der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, gebündelt sind, ggf. Interessenkonflikte mit der Folge, dass den Anlegern hieraus Nachteile und Risiken entstehen (siehe hierzu auch den vorstehenden Abschnitt 6.3.3 lit. g)). Für den Fall der Insolvenz des Treuhandkommanditisten ist gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft vorgesehen, dass der Treugeber die Übertragung der von ihm treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf sich verlangen kann. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen der Treugeber in einem solchen Fall beeinträchtigt werden. Durch eine nicht erwartungsgemäße Vertragserfüllung seitens des Treuhandkommanditisten können den Anlegern Auszahlungen entgehen, selbst wenn sie von der Fondsgesellschaft geleistet werden.

In diesbezüglichen Fällen kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger kommt.

(k) Widerruf von Beteiligungen

Dem Anleger kann nach deutschem Recht als Verbraucher ggf. die gesetzliche Möglichkeit eines Widerrufs offenstehen. Wird ein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt, hat die Fondsgesellschaft den dem Anleger zustehenden Rückgewähranspruch aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft zu erfüllen. Sofern die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung des Widerrufsrechts nicht über ausreichende Mittel zur Rückzahlung der vom Anleger gewährten Mittel verfügt, besteht das Risiko, dass der Anleger seine gewährten Mittel nicht oder nicht in vollem Umfang zurückerhält. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere durch einzelne Gerichte oder aufgrund dann gefestigter Rechtsprechung – festgestellt wird, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen/genügt und/oder nicht wirksam erfolgt/mitgeteilt sind/ist und dadurch das Widerrufsrecht eines Anlegers – u. U. auch nach sehr langer Zeit – nicht erloschen ist. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Anleger zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere nach Abschluss des Angebots der

Beteiligung an der Fondsgesellschaft – wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall wäre die Fondsgesellschaft verpflichtet, dem widerrufenden Anleger die ihm in diesem Fall zustehenden Forderungen zu erstatten. Diese Konsequenz der Ausübung eines späteren Widerrufs (nach Abschluss des Angebots) hätte negative Auswirkungen auf die für Auszahlungen zur Verfügung stehende Liquidität. Es kann sein, dass in solch einem Fall die Auszahlungen reduziert oder ausgesetzt werden müssen und/oder – insbesondere für den Fall des Widerrufs durch eine größere Anzahl von Anlegern – die Fondsgesellschaft ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann. Auch eine Insolvenz der Fondsgesellschaft kann in solch einem Fall eintreten. Für die in der Fondsgesellschaft verbleibenden Anleger kann dies eine auch erhebliche Verminderung der Rentabilität ihrer Beteiligung und in gravierenden Fällen den teilweisen oder vollständigen Verlust ihres Beteiligungsbeitrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

(I) **Insolvenz der Fondsgesellschaft/keine Kapitalgarantie**

Die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft stellt ein unternehmerisches, mit allen Risiken der Teilnahme am Geschäftsverkehr behaftetes Engagement dar. Bei einem Unternehmen besteht immer auch ein Insolvenzrisiko. In keinem Fall bietet die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Kapitalgarantie.

Aus einer Reihe von Gründen können auf die Fondsgesellschaft höhere Kosten oder geringere Einnahmen zukommen. Hierdurch entstehende Verluste gehen zulasten des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft und damit zulasten der Beteiligung des Anlegers. Wenn die Fondsgesellschaft infolgedessen überschuldet ist oder ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, kommt es zur Insolvenz der Fondsgesellschaft, mit der Folge, dass der Anleger seinen Beteiligungsbeitrag nebst Ausgabeaufschlag teilweise oder vollständig verlieren kann. Das Verlustrisiko tragen die Gesellschafter (Anleger) der Fondsgesellschaft.

6.3.4 Steuerliche Risiken

(a) **Allgemeines steuerliches Risiko**

Das dem vorliegenden Beteiligungsangebot zugrunde liegende steuerliche Konzept basiert auf der geltenden Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland, den bekannten und einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrunde liegende

Rechtslage und/oder Verwaltungsauffassung während der Laufzeit der Vermögensanlage ändern und dies signifikante Korrekturen in der Besteuerung der Fondsgesellschaft oder der Anleger zur Folge hat. Eine Änderung von Steuergesetzen, ihrer Auslegung durch die Gerichte oder ihrer Anwendung durch die Finanzverwaltung kann auch rückwirkend erfolgen und zu einer nachteiligen Besteuerung beim Anleger führen. Weiterhin können neue Steuern oder bisher nicht erhobene Steuern (z. B. Vermögensteuer) wieder eingeführt werden. Derartige Änderungen (bspw. die Einführung einer generellen Veräußerungsgewinnbesteuerung) oder Steuern können daher negative Auswirkungen auf den im Rahmen dieses Beteiligungsangebots angestrebten Kapitalrückfluss nach Steuern haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung für den Anleger führen. Über die endgültige Höhe des steuerlichen Ergebnisses wird erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) abschließend entschieden, so dass Steuerbescheide bis zum Ablauf der jeweiligen Festsetzungsfrist noch geändert werden können. Dies gilt umso mehr angesichts der langfristigen Beteiligung des Anlegers und der Tatsache, dass die dargestellten Besteuerungsfolgen nicht durch eine verbindliche Auskunft abgesichert sind und die Finanzverwaltung in jedem Veranlagungszeitraum eine abweichende Entscheidung über die Besteuerung treffen kann. Steuernachzahlungen wären dann ggf. zu verzinsen.

Das Beteiligungsangebot ist zugeschnitten auf Anleger, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen halten, sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Für Anleger die diese Bedingungen nicht erfüllen, trägt der Anleger ggf. zusätzliche steuerliche Risiken, die in diesem Verkaufsprospekt nicht dargestellt sind. In diesen Fällen wird dringend empfohlen, einen sachkundigen Berater bei der Anlageentscheidung hinzuzuziehen.

Der Anleger sollte vor einer Anlageentscheidung den gesamten Verkaufsprospekt sorgfältig prüfen und bezüglich der steuerlichen Aspekte insbesondere den Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ berücksichtigen. Vor der Anlageentscheidung sollte der Anleger stets einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Das Risiko der steuerlichen Konzeption, d. h. die Anerkennung durch die Finanzverwaltung auf Basis des derzeit

bekanntes Steuerrechts, sowie das Risiko von Änderungen des Steuerrechts bzw. dessen Auslegung trägt vollständig und allein der Anleger. Für den Eintritt der steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele eines Anlegers wird keine Haftung übernommen.

(b) Steuerliche Transparenz der participationsstruktur

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der participationsstruktur wird das Ergebnis der Fondsgesellschaft dem Anleger steuerlich anteilig zugerechnet und dieses nach den persönlichen Besteuerungsmerkmalen des Anlegers und dem sich daraus ergebenden individuellen Steuersatz versteuert. Es besteht das Risiko, dass Steuerzahlungen zu leisten sind, denen keine oder nur deutlich geringere Liquiditätszuflüsse aus der participation gegenüberstehen. Insbesondere besteht das Risiko von Steuernachzahlungen zuzüglich Zinsen aufgrund von Betriebsprüfungen, die beim Anleger in einer Periode fällig werden, in der er keine Liquiditätszuflüsse aus der participation erhält.

(c) Qualifikation der Einkünfte

Das vorliegende participationsangebot beruht auf der Annahme, dass die Fondsgesellschaft mit der Vermietung der Immobilie sowie der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist (ebenso wird davon ausgegangen, dass der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger seine participation an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen hält). Im Einzelfall kann die Vermietung bei Hinzutreten weiterer Umstände als gewerbliche Tätigkeit qualifiziert werden. Insoweit besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung vertritt und die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb qualifiziert. Dieses Risiko bestünde insbesondere auch dann, wenn bei einer Auswechslung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ein Dritter gleichzeitig auch geschäftsführender Kommanditist würde. Sollte die Finanzverwaltung entgegen den Annahmen in diesem Verkaufsprospekt von einer gewerblichen Betätigung der Fondsgesellschaft ausgehen, würden sämtliche Erträge als Einkünfte aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer unterliegen und dem Anleger als solche zugerechnet werden. Damit wären auch die auf Ebene der Fondsgesellschaft erwirtschafteten Einkünfte gewerbesteuerpflichtig. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft in erheblichem Ausmaß negativ beeinflussen (insbesondere bei Anwendbarkeit der Zinsschranke des § 4 h EStG, die den steuerlichen Zinsabzug beschränkt) und somit zu nachteiligen Auswirkungen auf die möglichen Erträge nach Steuern aus der participation des Anlegers bis hin zum Entfall

derartiger Rückflüsse aus der participation führen. Die Gewerbesteuer ist im Rahmen des § 35 EStG zwar pauschal auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Dies kann dennoch bei dem Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen, da das Risiko besteht, dass die Gewerbesteuer im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer des Anlegers nicht vollständig angerechnet werden kann. Sofern die Fondsgesellschaft also durch ihre Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt, der Anleger seine participation in seinem Betriebsvermögen hält oder sich eine Kapitalgesellschaft beteiligt, würde dies zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung und damit für den Anleger ggf. zu einer höheren oder zusätzlichen steuerlichen Belastung führen. Zudem wäre ein eventueller Gewinn aus der Veräußerung des Anlageobjekts, oder der participation an der Fondsgesellschaft in jedem Fall – d. h. auch unabhängig von einer sogenannten Spekulationsfrist – steuerpflichtig. Ein möglicher Veräußerungsgewinn unterläge ggf. als laufender Gewinn der Gewerbesteuer. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der participation für den Anleger erheblich vermindern. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung aufgrund der Tätigkeit der Fondsgesellschaft, ihrer gesellschaftlichen Zusammensetzung oder der Übernahme von Tätigkeiten von Gesellschaftern für die Fondsgesellschaft gewerbliche Einkünfte festsetzt. Insoweit ergeben sich wie zuvor beschrieben Nachteile aufgrund einer verminderten Rentabilität.

(d) Zurechnung der Einkünfte

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung das Treuhandverhältnis nicht anerkennt und den Treugebern die auf sie entfallenden Einkünfte aus der Fondsgesellschaft steuerlich nicht so zurechnet, als seien sie unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt. Dies kann zu einer abweichenden Besteuerung der Anleger führen und sich nachteilig auf die Rentabilität der participation auswirken.

(e) Behandlung von Aufwendungen und Aufteilung von Anschaffungskosten

Die von der Fondsgesellschaft zu tragenden Aufwendungen werden steuerlich entweder als sofort abzugsfähige Werbungskosten oder als aktivierungspflichtige Kosten behandelt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht oder in einer anderen Aufteilung berücksichtigt. In diesem Fall könnten Aufwendungen nicht sofort als Werbungskosten abziehbar sein, sondern wären als Anschaffungs- bzw. als Anschaffungsnebenkosten der Immobilie zu aktivieren und soweit sie auf das Gebäude entfallen, mit dem Gebäude laufend abzuschreiben, so dass sich die abzugsfähigen Werbungskosten verringern und ein höheres

steuerliches Ergebnis erzielt wird. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger vermindern. Es besteht nur das Risiko, dass die Finanzverwaltung die angenommene Aufteilung der Anschaffungskosten auf den Grund und Boden sowie die Immobilie nebst Zubehör nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Dadurch würden sich die Absetzungen für Abnutzung ändern und zusätzliche steuerliche Belastungen auslösen. Dies kann zu einer abweichenden Besteuerung der Anleger führen und sich nachteilig auf die Rentabilität der Beteiligung auswirken.

(f) Verlustausgleichsbeschränkung

Es besteht das Risiko, dass durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft eventuell erlittene steuerliche Verluste einer Verlustausgleichsbeschränkung (z. B. § 15a, § 15b oder § 10d EStG) unterliegen und nicht oder nur eingeschränkt mit anderweitigen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden können. In diesem Fall verringert sich das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung an der Fondsgesellschaft für den Anleger.

(g) Einführung einer generellen

Veräußerungsgewinn-Besteuerung

Es besteht das Risiko, dass Veräußerungsgewinne, die nach einer zumindest zehnjährigen Halteperiode aus dem Verkauf von Immobilien oder der Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielt werden, im Rahmen einer künftigen Gesetzesänderung der Besteuerung unterworfen werden. Dies könnte für den Anleger zu einer erheblich höheren Steuerlast und zu einem erheblich geringeren Nachsteuer-Ergebnis führen.

(h) Fehlende Einkunftserzielungsabsicht

Sollte ein Anleger entgegen den Annahmen des Anbieters in diesem Verkaufsprospekt den Erwerb seiner Beteiligung fremdfinanzieren oder weitere umfangreiche Aufwendungen für den Erwerb seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder im Rahmen seiner Beteiligung tragen, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht verneint, sofern dadurch die (Sonder-) Werbungskosten des Anlegers für dieses Beteiligungsangebot höher als die Einnahmen hieraus sind und innerhalb der angenommenen Dauer der Beteiligung kein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt wird. In diesem Fall können für den Anleger weder die Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierung noch sonstige Aufwendungen auf Anlegerebene oder auf Ebene der Fondsgesellschaft steuerlich geltend gemacht werden, da seitens des Anlegers mit der Vermögensanlage lediglich eine nicht steuerbare sogenannte Liebhaberei begründet wird. Gleiches gilt, wenn ein Anleger seine Beteiligung veräußert oder überträgt, bevor ein

Totalüberschuss eingetreten ist. Solche Fälle hätten erhebliche negative Auswirkungen auf die Rendite des Anlegers aus seiner Beteiligung.

(i) Gewerblicher Grundstückshandel

Im Falle eines Verkaufs der Immobilie bzw. des Kommanditanteils an der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft oder der Anleger, ggf. mit seinen sonstigen Vermögensdispositionen, einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Die Finanzverwaltung stellt hierbei regelmäßig auf die so genannte „Drei-Objekt-Regel“ ab (BMF-Schreiben vom 26.03.2004 – IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434), wonach generell ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte veräußert werden. Weitere Immobilienveräußerungen des Anlegers oder eine Zurechnung von Objekten aus anderen (Gesellschafts-) Beteiligungen können dabei auf Anlegerebene als Zählobjekt berücksichtigt werden. Für Branchenkundige wie die Fondsgesellschaft geht die Finanzverwaltung von einem maßgeblichen Beurteilungszeitraum von bis zu zehn Jahren aus. Der Anzahl der veräußerten Objekte sowie dem zeitlichen Zusammenhang kommt dabei jedoch nur eine indizielle Bedeutung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten oder bei Grundstücksübertragungen außerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen kann. Zudem besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei einer Veräußerung der Immobilie oder der Kommanditanteile die Immobilie nicht als ein Objekt im Sinne der Regel qualifiziert, sondern die Immobilie beispielsweise in mehr als ein Objekt unterteilt.

Sofern die Fondsgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründet, wären deren sämtliche Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren mit der Folge, dass auch ein Veräußerungsgewinn zu versteuern wäre und die Einkünfte vollständig der Gewerbesteuer unterliegen würden. Zudem würde die Immobilie dem steuerlichen Umlaufvermögen zugeordnet werden, so dass für das Gebäude rückwirkend keine Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden könnte. Dies könnte für den Anleger gegenüber der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung zu einer erheblich geringeren Rentabilität aus seiner Beteiligung führen.

Sofern der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel begründet, könnten darüber hinaus auch weitere Miet-/Pachteinnahmen oder eventuelle Veräußerungsgewinne aus privaten Immobilienverkäufen des Anlegers zu den gewerblichen Einkünften gezählt werden. Dem Anleger

könnte zudem entweder im Falle eines Verkaufs seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder des Verkaufs der Immobilie ein Zählobjekt (oder ggf. auch mehrere Zählobjekte) im Sinne der Regel zugerechnet werden, wenn er zu mindestens 10% an deren Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert seiner Beteiligung oder der ihm anteilig zuzurechnende Verkehrswert der Immobilie mehr als 250.000 Euro beträgt. Hierdurch könnte in Verbindung mit weiteren Objektverkäufen des Anlegers auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden. Die Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels auf Anlegerebene oder auf Ebene der Fondsgesellschaft kann zu einer erheblich höheren steuerlichen Belastung oder zu einer Steuernachzahlung seitens des Anlegers aus seinem Privatvermögen führen.

(j) Fehlender Vorsteuerabzug

Die Fondsgesellschaft vermietet das Anlageobjekt überwiegend umsatzsteuerfrei. Damit entfällt ein entsprechender (anteiliger) Vorsteuerabzug der Fondsgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft im Fall des Neuabschlusses oder der Änderung von Mietverträgen als Vermieter nicht auf eine Umsatzsteuerbefreiung der bisher umsatzsteuerpflichtig vermieteten Vermietungsleistungen verzichten könnte, da etwa der nachfolgende Mieter kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist oder er das Mietobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet oder er umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt. In diesem Fall ist der Vermieter insoweit nicht zum Abzug der ihm ab diesem Zeitpunkt in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge berechtigt und es kann ab diesem Zeitpunkt zur (teilweisen) Berichtigung eines in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Vorsteuerabzugs kommen. Hierdurch kann das wirtschaftliche Ergebnis der Vermögensanlage negativ beeinträchtigt werden und Kapitalrückflüsse an die Anleger können sich verringern oder gar ganz ausbleiben. Sollte die Finanzverwaltung entgegen der Ansicht der Fondsgesellschaft die Übernahme einer Platzierungsgarantie als umsatzsteuerpflichtig einstufen, würde sich die hierfür zu entrichtende Vergütung um die gesetzliche Umsatzsteuer erhöhen, ohne dass die Fondsgesellschaft eine Erstattung bzw. Anrechnung der gezahlten Umsatzsteuer als Vorsteuer vom Finanzamt verlangen kann. Folge wäre eine Verringerung von Kapitalrückflüssen an die Anleger mit entsprechend negativer Auswirkung auf die Rendite.

(k) Gleichverteilungsabrede

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sieht vor, dass nach Möglichkeit etwaige Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche

Zwecke, so verteilt werden, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Sollte eine Verteilung eventueller Verluste in der Platzierungsphase nicht dahingehend möglich sein, dass alle Gesellschafter (bzw. Treugeber) der Fondsgesellschaft gleich behandelt werden, können sich für den einzelnen je nach Beitrittszeitpunkt unterschiedliche steuerliche Ergebnisse in der Platzierungsphase ergeben. Dadurch kann sich ein höheres laufendes steuerliches Ergebnis für den Anleger ergeben, mit der Folge einer nachteiligen Abweichung betreffend die Rentabilität der Beteiligung aus Sicht des Anlegers.

(l) Erneuter Anfall von Grunderwerbsteuer

Der Grunderwerbsteuer unterliegt u. a. eine Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, bei der entweder unmittelbar oder mittelbar innerhalb von fünf Jahren mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. In diesem Zusammenhang würden Übertragungen von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft an neue Gesellschafter, die zusammen mit weiteren Gesellschafterwechseln eine (mittelbare) Änderung des Gesellschafterbestandes der Fondsgesellschaft von mindestens 95% repräsentieren, der Grunderwerbsteuer unterliegen. Ebenso besteht das Risiko, dass durch den Beitritt von Treugebern über den Treuhandkommanditisten mittelbar oder zusammen mit unmittelbaren Änderungen des Gesellschafterbestandes mindestens 95% der Anteile an Gesellschaftsvermögen übergehen. Der Anlegerbeitritt, Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt. In der Fondsgesellschaft ist der geschäftsführende Kommanditist gemäß § 4 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags durch fortlaufende Kapitalerhöhung mit 5,33% an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) beteiligt. Bei einer Beteiligung von 5% oder weniger am Vermögen der Fondsgesellschaft oder einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei dem geschäftsführenden Kommanditisten von mindestens 95%, würde die von ihm konzeptionsgemäß gehaltene 5,33%ige Beteiligung an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) der Fondsgesellschaft ebenfalls als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt. Es besteht das Risiko, dass aufgrund einer Beteiligung von 5% oder weniger am Vermögen der Fondsgesellschaft oder eines Anteilseignerwechsels bei dem geschäftsführenden Kommanditisten zusammen mit unmittelbaren oder mittelbaren Anteilseignerwechseln auf Ebene der Fondsgesellschaft oder Treugeberwechseln ein (indirekter) Wechsel von 95% der Anteile am Vermögen der Fondsgesellschaft in einem relevanten Fünf-Jahres-Zeitraum begründet wird und

hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst würde. Derzeit wird eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes diskutiert, nach der eine konsequente Besteuerung aller Grundstücksübertragungen, insbesondere so genannter „Share Deals“, angestrebt wird. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht absehbar, ob und in welchem Umfang diese Gesetzesänderungen die vorgenannt dargestellte Rechtslage ändern würden und zu einer erneuten Grunderwerbsteuerbelastung für die Fondsgesellschaft führen könnten. Es besteht insbesondere das Risiko, dass in diesem Zusammenhang die im Hinblick auf den Gesellschafterbestand bisher geltende gesetzliche Grenze von 95 % herabgesetzt wird oder eine andere nachteilige Gesetzesänderung erfolgt, nach der aufgrund des Beitritts der Anleger oder aufgrund einer anderen Änderung im Gesellschafterbestand der Fondsgesellschaft (ggf. auch rückwirkend) die Grunderwerbsteuer abweichend zur derzeitigen Rechtslage ausgelöst werden würde.

Die Grunderwerbsteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 3,5 % des Grundbesitzwerts der Immobilie.

Sofern durch die direkte oder indirekte Änderung des Gesellschafterbestandes der Fondsgesellschaft Grunderwerbsteuer ausgelöst würde, würde sich die steuerliche Belastung der Fondsgesellschaft erhöhen und Auszahlungen an die Anleger würden sich entsprechend verringern oder ganz ausbleiben.

(m) Erbschaftsteuer

Ein erbschaft- und schenkungsteuerrechtliches Risiko besteht darin, dass es im Fall des Ausscheidens eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft aufgrund einer damit verbundenen Anwachsung bei den verbleibenden Anlegern der Fondsgesellschaft in dem Umfang zu einem erbschaft- und schenkungsteuerlichen Erwerb kommen kann, wie die dem ausscheidenden Gesellschafter gewährte Abfindung den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wert seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft unterschreitet. Die hieraus resultierende Steuerbelastung kann die Rendite sowohl für den ausscheidenden als auch für die verbleibenden Anleger negativ beeinflussen.

(n) Betriebsprüfung und Rechtsverfolgung

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung abweichend von der steuerlichen Konzeption im Rahmen der Veranlagung oder einer nachgelagerten Betriebsprüfung abweichende Festsetzungen trifft, die zu Steuernachteilen, Zinsbelastungen, anderen Zuschlägen und Kosten der Rechtsverfolgung führen können. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen der Anleger und die persönliche Steuerschuld

und kann dazu führen, dass der Anleger weiteres, eigenes Vermögen einsetzen müsste.

6.3.5 Maximales Risiko

Die in den vorstehenden Abschnitten dargestellten Erläuterungen beschreiben die wesentlichen einzelnen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbunden sind. Die beschriebenen Risikofaktoren können nicht nur einzeln auftreten, sondern sich vielmehr auch gemeinsam realisieren. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der einzelnen Auswirkungen hinaus verstärken. Dies kann für den Anleger zu erheblich geringeren Rückflüssen als im Rahmen dieses Verkaufsprojekts als angestrebt dargelegt führen, wobei auch ein Verlust des gesamten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht ausgeschlossen werden kann. Unabhängig von den vorstehend dargestellten Risiken können heute nicht vorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung für die Anleger negativ beeinflussen.

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus der Kumulation eines vollständigen Verlusts seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag zzgl. etwaiger nicht ausgeschütteter Gewinne (Totalverlustrisiko) sowie ggf. weiterer Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Beteiligung, beispielsweise aus einer Inanspruchnahme aus einer – entgegen der Empfehlung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – ggf. abgeschlossenen persönlichen individuellen Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, da der Anleger keine oder nur geringere Auszahlungen aus der Beteiligung erhält. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.

6.3.6 Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken

Unabhängig von den hier dargestellten Risiken können heute nicht bekannte und / oder vorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung negativ beeinflussen.

7. ANTEILE

Die nachfolgende Darstellung stellt die wesentlichen rechtlichen Aspekte über die Kommanditanteile dar, die die Anleger im Rahmen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht, erwerben. Diese Zusammenfassung ersetzt nicht das sorgfältige Studium des gesamten Verkaufsprospekts bzw. Beteiligungsangebots nebst Beitrittsvereinbarung. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen wie der Fondsgesellschaft fehlen, sollten daher keine positive Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von sachkundigen Beratern aufklären zu lassen, und in jedem Fall sollte der Anleger vor einer Beteiligung die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6 „Risiken“, bezüglich der gesellschaftsrechtlichen Aspekte, insbesondere in Abschnitt 6.3.3, vollständig gelesen und verstanden haben.

7.1 ANTEILSKLASSEN, ANTEILE MIT UNTERSCHIEDLICHEN RECHTEN

Alle von der Fondsgesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. vermitteln gleiche Rechte und Pflichten. Anteilklassen werden nicht gebildet.

7.2 ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Bei der Art der Anteile an der Fondsgesellschaft handelt es sich um Kommanditanteile. Die Anleger können sich an der Fondsgesellschaft zunächst nur mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten beteiligen. Der Treuhandkommanditist erwirbt und hält den Kommanditanteil des jeweiligen Anlegers im eigenen Namen, jedoch im wirtschaftlichen Interesse und für Rechnung der Anleger. Jeder Anleger kann nach Ablauf der Platzierungsfrist und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird (siehe § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

Der Anleger ist als Treugeber nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt. Im Folgenden wird daher – unabhängig davon, ob der Anleger seine Beteiligung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft letztlich als Kommanditist oder weiterhin indirekt als Treugeber über den Treuhandkommanditisten hält – auch einheitlich von Gesellschafter und Gesellschafterrechten gesprochen.

Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger und damit die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte und Pflichten sind die Ergebnis- und Vermögensbeteiligung (einschließlich eines Liquidationserlöses) nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft; außerdem hat der Anleger Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung bzw. im schriftlichen Umlaufverfahren sowie die im Gesellschafts- und Treuhandvertrag festgelegten Informations- und Kontrollrechte. Zudem hat der Anleger diverse Pflichten, wie beispielsweise Mitteilungen über Änderungen seiner in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben; Erbringung eines Nachweises der steuerrechtlichen Ansässigkeit; Erbringung der Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag sowie ggf. zur Kosten- und Ausgabenerstattung. Die Einzelheiten regelt der als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und der als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügte Treuhandvertrag. Weitere Rechte und Pflichten stehen dem Anleger im Zusammenhang mit dieser Beteiligung nicht zu. Ein weiteres wesentliches Merkmal der erwerblichen Anteile ist die mangelnde Fungibilität (siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

7.2.1 Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

Die Anleger haben gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags grundsätzlich das Recht, über alle Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Beschlüsse zu fassen, sofern es sich nicht um von dem geschäftsführenden Kommanditisten vorzunehmende Maßnahmen des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs i. S. v. § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags handelt bzw. der Gesellschafterbeschluss der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten des geschäftsführenden Kommanditisten entgegensteht oder die Angelegenheiten gemäß § 2 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind (wie bspw. der Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und von Anteilen an Objektgesellschaften oder die Veräußerung des Vermögens, insbesondere des Immobilienvermögens). Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft hinausgehende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, ein etwaiger Beschluss über Entnahmen gemäß (und nach näherer Maßgabe des) § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags, die Wahl des Abschlussprüfers gemäß den gesellschaftsvertraglichen

Bestimmungen, die Entlastung von Komplementär und geschäftsführendem Kommanditisten, eine Änderung des Gesellschaftsvertrags (einschließlich Änderung der Laufzeit der Fondsgesellschaft oder der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft) oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, eine Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend, sowie sonstige Gegenstände, die von dem geschäftsführenden Kommanditisten zur Abstimmung vorgelegt werden oder für die im Gesellschaftsvertrag bzw. durch zwingendes Gesetzesrecht eine Beschlussfassung vorgesehen ist (Details siehe in § 14 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

Sofern eine zustimmungspflichtige Maßnahme erforderlich ist, um zwingende Vorgaben des KAGB zu erfüllen, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme im Rahmen des Gesellschafterbeschlusses verpflichtet.

Gesellschafterbeschlüsse bedürfen regelmäßig der einfachen Mehrheit, so z. B. über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Wahl des Abschlussprüfers, die Entlastung von Komplementär und geschäftsführendem Kommanditisten sowie den etwaigen Ausschluss von Gesellschaftern.

Insbesondere folgende Beschlüsse bedürfen der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen (vgl. § 14 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags):

- Eine Änderung des Gesellschaftsvertrags (mit der Maßgabe, dass die Änderung der Dauer der Gesellschaft der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf) oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags;
- Der Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags;
- Die vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Fondsgesellschaft;
- Eine Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht gemäß § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend, sowie
- Änderung sowie Kündigung des mit dem geschäftsführenden Kommanditisten in seiner Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags; Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrags mit einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist, oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung auch nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen.

Das Stimmrecht bemisst sich gemäß § 12 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags nach dem eingezahlten Kapitalanteil (Kapitalkonto I und II) jedes Gesellschaftern mit der Maßgabe, dass auf je 1 Euro eine Stimme entfällt.

Soweit nach dem Gesellschaftsvertrag eine schriftliche Abstimmung oder Zustimmung der Gesellschafter erforderlich ist, steht dem eine internetgestützte bzw. elektronische Abstimmung bzw. Zustimmung gleich. Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens nach Art des Umlaufverfahrens gefasst. Das Abstimmungsverfahren ist einmal jährlich bis spätestens zum 30. 11. eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2018 durchzuführen. Den Gesellschaftern werden alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform übermittelt. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch Niederschrift zu unterrichten. Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, wenn er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber der Geschäftsführung schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

Eine Gesellschafterversammlung findet nur auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder von Gesellschaftern bzw.

Treugebern, die mindestens 30 % des Gesellschaftskapitals vertreten, statt.

7.2.2 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte

Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Gesellschafters in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Gesellschafter berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Fondsgesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Gesellschafter können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerberatenden Berufe bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Fondsgesellschaft oder einem Gesellschafter gemäß § 3 Abs. 1, 2 und 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft stehen dürfen (vgl. hierzu § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft). Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Fondsgesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht (vgl. § 10 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter im Rahmen seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft und hat darüber hinaus jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Fondsgesellschaft zu berichten.

Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Fondsgesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Fondsgesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

7.2.3 Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütung für den Komplementär ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I und II zum jeweiligen Bilanzstichtag. Abweichend davon werden auf Basis der gesellschaftsvertraglichen Regelungen nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Ab Auflösung der Fondsgesellschaft erfolgt die Ergebnisverteilung für Liquidationsgewinne oder -verluste aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens abweichend von vorstehender Regelung nach dem Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht gegenüber der Fondsgesellschaft ergibt sich hierdurch nicht; die Vorschriften über die beschränkte Haftung für Kommanditisten (§ 172 HGB) bleiben unberührt. Sonderwerbungskosten sind der Fondsgesellschaft ohne besondere Aufforderung bis spätestens Ende Februar des Folgejahres schriftlich mitzuteilen; anderenfalls ist die Fondsgesellschaft nicht verpflichtet, die Sonderwerbungskosten in der Steuererklärung zu berücksichtigen, und es können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Anleger berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen. Sollten bei Anlegern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sonderbetriebseinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Fondsgesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Anleger zu tragen. Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 18 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß vorstehender Regelung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht

erfolgt, können die Gesellschafter ggf. über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, entscheiden. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I und II an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I teil. An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Entnahmen können dabei auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Auszahlungsansprüche eines Gesellschafters mit etwaigen Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter aufzurechnen.

Soweit auf die an die Fondsgesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Fondsgesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Fondsgesellschaft einzubehalten oder der Fondsgesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten. Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Fondsgesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Wichtige Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

7.2.4 Abfindung

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, hat er grundsätzlich Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Anlegers am Verkehrswert der Fondsgesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis seiner festen Kapitaleinlage Kapitalkonto I zur Summe sämtlicher fester Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I gemäß § 6 Abs. 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft). Scheidet ein Gesellschafter aus den in § 26 Abs. 1 lit. (b) bis (f) des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft genannten Gründen aus der Fondsgesellschaft aus, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert der Beteiligung unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20% (verminderter Verkehrswert der Beteiligung). Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen.

7.2.5 Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, Beteiligungshindernis

Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft erfolgt zunächst ausschließlich über den Treuhandkommanditisten, jeder Anleger kann seine Treuhandbeteiligung jedoch gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nach Ablauf der Platzierungsfrist in eine direkte Beteiligung an der Fondsgesellschaft umwandeln. Voraussetzung für die Umwandlung ist die Erteilung einer Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form an die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Kosten des wechselnden Gesellschafters/Treugebers. Der wechselnde Treugeber hat die durch eine solche Umwandlung entstehenden Kosten zu tragen. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 100 Euro.

Personen, die die Vorgaben des § 262 Abs. 2 Nr. 2 lit. a) und b) KAGB nicht erfüllen, oder Staatsangehörige oder Steuerbürger der USA können grundsätzlich nicht Gesellschafter oder Treugeber der Fondsgesellschaft werden (vgl. § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft bzw. entsprechende Ausführungen in Abschnitt 1.7 dieses Verkaufsprospekts). Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder

auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

7.2.6 Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht

Der Eintritt eines Kommanditisten in die bestehende Fondsgesellschaft wird mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam (§ 152 Abs. 4 KAGB). Seine Haftung gegenüber Dritten ist auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beschränkt. Grundsätzlich erlischt die Haftung eines Kommanditisten, wenn und soweit die Hafteinlage geleistet ist. Für den Fall, dass die Hafteinlage infolge von Auszahlungen (z. B. Ausschüttungen, sonstigen Entnahmen) an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung des Kommanditisten insoweit wieder auf (§ 172 Abs. 4 HGB). Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung / Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird (§ 152 Abs. 2 KAGB).

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten; ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft (§ 152 Abs. 6 KAGB).

Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation auch nicht für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft (vgl. § 161 Abs. 4 KAGB).

Die mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger (Treugeber) haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft nicht direkt. Sie sind jedoch entsprechend ihrer Beteiligung nach § 5 Abs. 3 des Treuhandvertrags dem Treuhandkommanditisten gegenüber zum Ersatz von Aufwendungen und zur Befreiung von Verbindlichkeiten verpflichtet, die sich aus dessen Haftung gegenüber der Fondsgesellschaft oder Dritten ergeben. Die vorstehend dargestellte Kommanditistenhaftung gilt daher für die mittelbar beteiligten Anleger entsprechend. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten bedarf daher die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der

Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich zu der Zustimmung des Treuhandkommanditisten auch der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers (Treugebers) (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

Die Gesellschafter haben untereinander sowie im Verhältnis zu der Fondsgesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Davon ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft bleiben unberührt. Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander sowie im Verhältnis zur Fondsgesellschaft verjähren nach Ablauf von drei Jahren, gerechnet ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gesellschafter von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren Ansprüche auf Ersatz anderer Schäden als aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach der Entstehung des Anspruchs. Für vorsätzliche verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gilt die Verjährungsfrist von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs. Ansprüche sind gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

Mit der vollständigen Erbringung des gezeichneten Beteiligungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags erlischt der Anspruch gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Beteiligungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Fondsgesellschaft. Ein Gesellschafter ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten, bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag, gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

7.3 WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft, vorbehaltlich einer späteren Umwandlung in eine direkte (unmittelbare) Beteiligung, mittelbar als Treugeber über den

Treuhandkommanditisten. Der Anleger ist als Treugeber nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt.

Jeder Anleger hat damit die Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die von der Fondsgesellschaft erworbenen Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Fondsgesellschaft. Über diese kann der Anleger nicht verfügen.

Das Vertragsverhältnis zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Anlegern unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Fondsgesellschaft (Augsburg), im Fall der Streitigkeit mit dem Treuhandkommanditisten – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz des Treuhandkommanditisten (Augsburg). Die Vollstreckbarkeit etwaiger Urteile unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sollte es in diesem Zusammenhang zu Unstimmigkeiten bzw. Streitigkeiten kommen, hat der Anleger die Möglichkeit, die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Fondsgesellschaft ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Daneben steht es dem Anleger immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Zu Details hierzu siehe auch Abschnitt 4.2 „Schlichtungsverfahren“.

7.4 VERFAHREN UND BEDINGUNGEN FÜR DIE AUSGABE UND RÜCKNAHME SOWIE GGF. DEN UMTAUSCH VON ANTEILEN

7.4.1 Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung

Gegenstand dieses Beteiligungsangebots sind Kommanditbeteiligungen. Der Gesamtbetrag der den Anlegern angebotenen Anteile an der Fondsgesellschaft (Emissionskapital der Fondsgesellschaft) beläuft sich auf bis zu 31.000.000 Euro.

Zum Zeitpunkt der Prospektauflegung sind nur Anteile in Höhe von 20.000 Euro von der Fondsgesellschaft ausgegeben, die von der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als Gründungskommanditist und als geschäftsführender Kommanditist der Fondsgesellschaft gehalten werden. Die Anzahl der angebotenen (Kommandit-)Anteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 1.550.

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers soll 20.000 Euro betragen; höhere Beteiligungsbeiträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

7.4.2 Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen / Beitritt zur Fondsgesellschaft / Ausgabepreis / Zahlungsweise

(a) Ausgabe der Anteile, Kapitalerhöhungen

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft, vorbehaltlich einer späteren Umwandlung in eine direkte (unmittelbare) Beteiligung, mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten.

Die Zeichnungsfrist für die auszugebenden Anteile an der Fondsgesellschaft beginnt nach Genehmigung des Vertriebs durch die BaFin und endet bei Vollplatzierung, spätestens mit Ablauf der nachstehend definierten Platzierungsfrist, voraussichtlich zum 30.12.2017, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt ist, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2018 zu verlängern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dabei freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum Ende der Platzierungsfrist in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen. Der Kapitalanteil des geschäftsführenden Kommanditisten erhöht sich dabei fortlaufend automatisch gemäß § 4 Abs. 5 und § 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft, so dass dessen relative Beteiligung stets mindestens 5,33% sämtlicher fester Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) beträgt.

Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des § 4 Abs. 2 und § 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf.

Kapitalerhöhungen erfolgen jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts bzw. der Zulassung zur Erhöhung des Kapitalanteils folgt.

(b) Beitritt zur Fondsgesellschaft (Beitrittsverfahren)

Anleger, die sich entschlossen haben, der Fondsgesellschaft mittelbar über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest, beizutreten, müssen die vollständig ausgefüllte und rechtsverbindlich unterzeichnete Beitrittsvereinbarung, die dem Anleger von seinem Anlageberater /Vermittler zur Verfügung gestellt wird, bei ihrem Anlageberater /Vermittler einreichen oder diese an die

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Anlegerbetreuung /Treuhandservice
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

senden. Die PATRIZIA GrundInvest nimmt gemäß den vertraglichen Vereinbarungen die Beitrittsvereinbarungen und sonstige Willenserklärungen der Anleger entgegen.

Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags und dadurch zur mittelbaren Beteiligung an der Fondsgesellschaft als Treugeber dar. Wie vorstehend ausgeführt, beteiligen sich Anleger zunächst mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft. Die Beteiligung erfolgt auf der Grundlage der Regelungen des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft und des als Anlage III beigefügten Treuhandvertrags sowie der Beitrittsvereinbarung. Die Beteiligung als Treugeber erfolgt nach Annahme des Angebots zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten.

Die Beitrittsvereinbarungen werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs registriert und angenommen, sofern freies Zeichnungskapital zur Verfügung steht. Die Annahme einer Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden. Ein Anspruch auf Annahme besteht nicht.

Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung informiert.

Mit Abschluss des Treuhandvertrags ist der Treuhandkommanditist von dem Anleger als Treugeber beauftragt und bevollmächtigt, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine Kommanditbeteiligung in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags zu erwerben und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Anlegers angegeben ist.

(c) Ausgabepreis der Anteile

Der Ausgabepreis und damit der Erwerbspreis der Anteile an der Fondsgesellschaft entspricht dem in der Beitrittsvereinbarung individuell festgelegten Beteiligungsbetrag und damit der Pflichteinlage des Anlegers zuzüglich des Ausgabeaufschlags (in Höhe von 5 % bezogen auf den gezeichneten Beteiligungsbetrag des Anlegers).

(d) Zahlungsweise und -termin; Verzug

Der gesamte gezeichnete Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist in Euro vollständig und ohne Abzug sowie kosten- und spesenfrei für die Fondsgesellschaft in der in der Beitrittsvereinbarung festgelegten Weise zu erbringen. Der Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist vollständig von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Gemeinschaft geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt im Fall einer Zahlung von einem anderen als den vorstehend genannten Konten als nicht geleistet.

Der gesamte gezeichnete Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) zu erbringen.

Die Kontoverbindung der Fondsgesellschaft lautet wie folgt:

Kontoinhaber: PATRIZIA GrundInvest München
 Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Bank: Stadtparkasse Augsburg
IBAN: DE58 7205 0000 0251 393849
BIC: AUGSDE77

Kommt ein Anleger seinen Zahlungsverpflichtungen zu den vereinbarten Terminen nicht nach, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Anleger (Gesellschafter) zurücktreten.

Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Fondsgesellschaft die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Kapitaleinlagen können dem in Verzug geratenen Gesellschafter zudem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung

von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.

Zu Details siehe dazu § 7 Abs. 3 bis 6 des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

7.4.3 Rückgaberechte / Rücknahme von Anteilen / Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund / Ausschluss aus der Fondsgesellschaft

(a) Rückgaberechte / Rücknahme von Anteilen

Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen bestehen für den Anleger nicht. Eine Rücknahme oder ein Umtausch von Anteilen an der Fondsgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern bestehen nicht.

(b) Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund

Eine ordentliche Kündigung durch Gesellschafter ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

(c) Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft

Ein Gesellschafter kann gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund ausgeschlossen werden; das Treuhandverhältnis kann außerordentlich beendet werden. Ein wichtiger Grund liegt grundsätzlich dann vor, wenn den übrigen Gesellschaftern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit dem betreffenden Gesellschafter nicht zugemutet werden kann.

Darüber hinaus kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere auch einen Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung aus der Gesellschaft ausschließen, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldenbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird.

Weiterhin kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließen, wenn in der Person dieses Gesellschafters ein

wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags vorliegt bzw. entsteht (vgl. §§ 23 Abs. 1 Satz 3 und 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags).

Darüber hinaus scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, wenn er das Gesellschaftsverhältnis wirksam (außerordentlich) gekündigt hat, ihm gegenüber seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt worden ist oder über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Nr. 3 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB).

Details zu vorstehenden Aspekten sind dem diesem Verkaufsprospekt als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, insbesondere dort auch in § 26, zu entnehmen.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter hat in diesem Fall Anspruch auf eine Abfindung (vgl. § 28 des diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

Zu Details hierzu siehe auch Abschnitt 7.2.4 „Abfindung“ in diesem Verkaufsprospekt.

7.5 ANGABEN ZUM JÜNGSTEN NETTOINVENTARWERT

Ein Nettoinventarwert zum Zeitpunkt der Auflegung der Fondsgesellschaft oder für frühere Zeitpunkte ist noch nicht sinnvoll ermittelbar.

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB, sobald ein solcher sinnvoll ermittelt werden kann, werden jedoch während der Platzierungsfrist auf der Internetseite der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds) bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt. Den diesbezüglichen gesetzlichen Informationsanforderungen wird insoweit im Rahmen der dem Anleger rechtzeitig zur Verfügung gestellten weiteren Verkaufs- und Beitrittsunterlagen Rechnung getragen.

7.6 ÜBERTRAGUNG, BELASTUNG UND TEILUNG VON ANTEILEN

Die Übertragung von oder sonstige Verfügung über Gesellschafts- bzw. Treuhandanteile durch Abtretung, im Wege eines Verkaufs, einer Schenkung oder einer sonstigen Vereinbarung setzt die vorherige Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft voraus, die aus den in § 23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft genannten Gründen verweigert werden kann.

Zu den Beschränkungen im Rahmen einer Übertragung, Belastung oder Teilung von Anteilen sollte jeder Anleger vor einer Anlageentscheidung die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c) sowie die Regelungen des § 23 des diesem Verkaufsprospekt in Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft gelesen und verstanden haben. Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist durch diese Regelungen eingeschränkt (siehe dazu nähere Details in nachstehendem Abschnitt 7.7).

Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Gesellschafts- bzw. Treuhandanteilen verbundenen Kosten trägt der den Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil übertragende bzw. teilende Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt.

7.7 EINSCHRÄNKUNG DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

Die freie Handelbarkeit der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft ist durch nachstehende Umstände eingeschränkt:

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat grundsätzlich einer Übertragung des oder sonstigen Verfügung über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden.
- Ein wichtiger Grund liegt insbesondere auch dann vor, wenn an Personen übertragen oder zu deren Gunsten in sonstiger Weise verfügt werden soll, die die Vorgaben des § 262 Abs. 2 Nr. 2 lit. a) und b) KAGB nicht erfüllen oder die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind.
- Ein wichtiger Grund liegt ebenfalls vor, wenn infolge der Übertragung bzw. Verfügung (i) gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Fondsgesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge, und/oder (ii) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde und/oder (iii) wenn sich ein Erwerber nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert und/oder Steuern auf der Ebene der Fondsgesellschaft ausgelöst werden.
- Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31. 12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 30. 11. des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat.
- Jeder Gesellschafter bzw. Treugeber kann über seinen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil unter Einhaltung der nachstehenden Bedingungen verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Hierunter fallen insbesondere jede Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils oder eines Teils eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils, beispielsweise anlässlich einer Schenkung, Veräußerung oder der Aufnahme neuer Gesellschafter oder Treugeber und, soweit nicht nach diesem Vertrag unzulässig, sonstige Verfügungen über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil sowie die Abtretung von anderen Rechten oder Ansprüchen eines Gesellschafters bzw. Treugebers, die auf seiner Zugehörigkeit zur Fondsgesellschaft beruhen (insgesamt auch als „Verfügungen“ bezeichnet).

- Für die Rechtsnachfolge und Übertragungen im Fall des Todes eines Gesellschafters gilt § 24 des Gesellschaftsvertrags (siehe dazu nachstehenden Abschnitt 7.8).
- Die vollständige oder teilweise Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist nicht gestattet.
- Die Bestellung von Pfandrechten ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter bzw. Treugeber ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.
- Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert grundsätzlich die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile müssen mindestens 20.000 Euro betragen. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
- Übertragungen bzw. Teilungen von Treuhandbeteiligungen bedürfen in Ergänzung vorstehender Voraussetzungen jeweils der Zustimmung des Treuhandkommanditisten (§ 8 des Treuhandvertrags).
- Für den Handel mit Beteiligungen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Die Fungibilität ist somit eingeschränkt, ein Verkauf der Beteiligung ist nicht gewährleistet (siehe dazu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

7.8 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

Stirbt ein Gesellschafter, wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinandersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer

Gesellschafter der Fondsgesellschaft. Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und aller Gesellschafter nach Maßgabe des § 23 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Mit Versterben eines Gesellschafters wandelt sich dessen etwaige Beteiligung als (direkter) Kommanditist der Fondsgesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Fondsgesellschaft über den Treuhandkommanditisten. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags.

Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Fondsgesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.

Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Fondsgesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit,

Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und deren mögliche Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Fondsgesellschaft führen könnte, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet.

Alle der Fondsgesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten haben die Erben bzw. Vermächtnisnehmer zu tragen. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für die Liquidation oder Umwandlung eines Kommanditisten bzw. Treugebers, der keine natürliche Person ist.

Weitere wichtige Details hierzu sind in § 24 des diesem Verkaufsprospekt als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft zu entnehmen.

8. KOSTEN

8.1 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

- a) Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage der Anleger als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

Der Ausgabeaufschlag wird dazu verwendet, die Kosten des Eigenkapitalvertriebs für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken. Die Fondsgesellschaft wird diesbezüglich in einer wirtschaftlichen Betrachtung den Ausgabeaufschlag an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. an Banken und Sparkassen bzw. sonstige Vertriebspartner (nachstehend auch „Vermittler“ genannt) bezahlen. Der Anleger wird diesbezüglich von seinem Berater (Vermittler) eine schriftliche Aufklärung darüber erhalten, welche Vermittlungsprovision der Vermittler für die Vermittlung des Anteils des Anlegers an der Fondsgesellschaft empfängt.

- b) Während der Platzierungsfrist fallen folgende einmalige Vergütungen und Kosten an, die die Fondsgesellschaft zu tragen hat (Initialkosten): Für die Vermittlung des Eigenkapitals ist von der Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an Dritte eine Vergütung in Höhe von bis zu 8,5 % bezogen auf die Summe der eingezahlten Pflichteinlagen zu entrichten. Wie in vorstehender lit. a) ausgeführt, deckt die Fondsgesellschaft einen Teil dieser Aufwendungen in Höhe von 5 % bezogen auf die Summe der eingezahlten Pflichteinlage durch die ihr zufließenden Beträge aus dem Ausgabeaufschlag ab, so dass die Differenz in Höhe von 3,5 % bezogen auf die Summe der eingezahlten Pflichteinlage noch durch die Fondsgesellschaft selbst im Rahmen ihres Investitions- und Finanzierungsplans abzudecken ist.

Im Zusammenhang mit Aufgaben der Objektaufbereitung im Rahmen der Auflage der Fondsgesellschaft und dem Ankauf von zulässigen Vermögensgegenständen erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterhin eine Vergütung in Höhe von 100.000 Euro zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Arrangierung und Sicherung von Fremdkapital (einschl. von Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen) auf Ebene der

Fondsgesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft zusätzlich eine einmalige Vergütung in Höhe von 4,92 % bezogen auf die anfängliche Nominalsumme der arrangierten Fremdfinanzierungen.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält die PATRIZIA Deutschland GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,5 % des zu platzierenden Eigenkapitals (ggf. zzgl. etwaiger Umsatzsteuer).

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,70 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,48 % der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 % der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

- c) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer der Fondsgesellschaft gemäß dem Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen. Die Anleger können während der vereinbarten Dauer der Fondsgesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB). Ein Ausscheiden von Anlegern aus der Fondsgesellschaft oder die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses sind daher nur in Ausnahmesituationen möglich. Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, hat er – außer in den nachfolgenden Fällen – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Im Fall des Ausscheidens eines Anlegers gemäß § 26 Abs. 1 lit. b) bis f) des Gesellschaftsvertrags, beispielweise da in seiner Person ein wichtiger Grund i. S. d. § 23 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags vorliegt oder entsteht, beträgt der Abfindungsanspruch des ausscheidenden Anlegers gegen die Fondsgesellschaft 80 % des Verkehrswerts der Beteiligung.

8.2 VERGÜTUNGEN UND KOSTEN

8.2.1 Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Fondsgesellschaft zu zahlen sind

- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden

Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Dieser Ansatz wurde vor dem Hintergrund gewählt, Fehlanreize zu vermeiden und Auszahlungen zeitnah nach Erwirtschaftung und Feststellung an die Anleger auszukehren. Beispielsweise wird so vermieden, dass eine unsachgemäß hohe Liquiditätsreserve vorgehalten wird, um den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft möglichst hoch auszuweisen, um dadurch eine höhere Bemessungsgrundlage für die Vergütungskalkulation zu haben. 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,9213 % der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 285.600 Euro p. a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

- b) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Fondsgesellschaft erhält eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,0384 % der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 11.900 Euro inklusive etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.
- c) Der Liquidator der Fondsgesellschaft erhält während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 285.600 Euro p. a.

Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde nicht vereinbart.

Insoweit nach aktueller Rechtslage Kosten für die Fondsgesellschaft entstehen, berücksichtigen die in vorstehenden Abschnitten 8.2.1 lit. a) bis c) genannten Beträge etwaige Umsatzsteuer auf der Basis der aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der Rechtslage, insbesondere durch Änderungen der gesetzlichen Steuersätze, werden die genannten Brutobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

8.2.2 Vergütungen auf Ebene einer Objektgesellschaft

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verfügt die Fondsgesellschaft über keinerlei Objektgesellschaften und derzeit ist auch nicht vorgesehen, solche zu erwerben. Gleichwohl, sollte die Fondsgesellschaft über eine oder mehrere Objektgesellschaft(en) verfügen, würden Kosten (bspw. Vergütung der Organe etc.) auf Ebene der entsprechenden Objektgesellschaft sich mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft auswirken.

8.2.3 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind

Die Vergütung der Verwahrstelle kann gemäß den für die Fondsgesellschaft geltenden Anlagebedingungen bis zu 0,25 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden Vertrages mit der aktuellen Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft beträgt die Vergütung der Verwahrstelle jedoch 0,044625 % p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr.

8.2.4 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen, einschließlich darauf ggf. anfallender Steuern, zulasten der Fondsgesellschaft (ggf. auch durch Aufwands- bzw. Auslagenersatz an die Geschäftsbesorger der Fondsgesellschaft einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft):

- a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- b) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e) Für die Immobilien bzw. Objektgesellschaften entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

- f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von Dritten ab Zulassung zum Vertrieb in Rechnung gestellt werden;
- j) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft ggf. zukünftig gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die vorstehend dargestellten Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

8.2.5 Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft (bzw. ggf. ihrer Objektgesellschaften) die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Vermietung/Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Vermietung/Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

8.3 GESAMTKOSTENQUOTE

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft weist in den wesentlichen Anlegerinformationen, die dem Anleger vor einer Beteiligung als Bestandteil der Verkaufsunterlagen kostenlos zur Verfügung gestellt werden, eine so genannte Gesamtkostenquote aus, die für das relevante Geschäftsjahr bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft innerhalb des Berichtszeitraums zulasten der Fondsgesellschaft angefallene Kosten offenlegt und als Quote bezogen auf den durchschnittlichen Wert der Fondsgesellschaft darstellt. Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die – sofern verfügbar – auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft basiert. Sofern die erforderlichen Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung der Fondsgesellschaft, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt (Art. 13 KII-VO). Die Gesamtkostenquote umfasst grundsätzlich sämtliche von der Fondsgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft und wird in den wesentlichen Anlegerinformationen unter der Bezeichnung „laufende Kosten“ i. S. v. Art. 10 Abs. 2 Buchstabe b der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 zusammengefasst und wird als Prozentsatz ausgewiesen und im erforderlichen Maße erläutert. Die getragenen bzw. bei der Berechnung der Gesamtkostenquote zu berücksichtigenden Kosten und Zahlungen umfassen daher sämtliche Kosten und Zahlungen für die Verwaltung der Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an die Verwahrstelle und an weitere Dritte, einschließlich der Jahresabschlussprüfung sowie der Bewertung der Vermögensgegenstände. Bezüglich der ggf. erfolgsabhängigen bzw. zusätzlichen Verwaltungsvergütungen für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien der Fondsgesellschaft werden diese, sofern anwendbar, darüber hinaus gesondert als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft angegeben.

Ausgenommen bei der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind Transaktions- und Investitionskosten gemäß § 7 Abs. 7 der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, also Kosten einschließlich Nebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehen. Die Aufwendungen mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang

anfallender Steuern werden der Fondsgesellschaft dabei gemäß den Anlagebedingungen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet. Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien und Objektgesellschaften stehen und die nicht von Mietern erstattet werden, werden der Fondsgesellschaft (bzw. ggf. ihren Objektgesellschaften) belastet und sind nicht Bestandteil der Gesamtkostenquote. Dies gilt auch für etwaige Finanzierungskosten.

Wichtiger Hinweis: Wie vorstehend dargelegt, stützt sich die Angabe der Gesamtkostenquote, sofern nicht geschätzt, auf Vorjahreswerte und daher ist, insbesondere auch während der Platzierungsfrist, und für die Dauer der Fondsgesellschaft insgesamt mit erheblichen Schwankungen dieser Angabe von Jahr zu Jahr zu rechnen (Hinweis gemäß Art. 11 Abs. (1) lit. b) KII-VO), wobei dies im Besonderen der Fall sein kann, sofern die Angabe der Gesamtkostenquote auf der Grundlage von Schätzungen erfolgen muss.

8.4 SONSTIGE ANGABEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeiten keine Pauschalgebühr; eine Angabe, aus welchen Vergütungen und Kosten sich die Pauschalgebühr zusammensetzt, ist daher nicht möglich bzw. erforderlich. Der Fondsgesellschaft wird darüber hinaus von der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der (vereinbarten und offengelegten) Vergütung zur Verwaltung der Fondsgesellschaft auch keine (zusätzliche) Verwaltungsvergütung für die in der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile oder Aktien, beispielsweise an Objektgesellschaften, berechnet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält auch keine Rückvergütungen der aus der Fondsgesellschaft an die Verwahrstelle und an externe Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen. Details zur Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Fondsgesellschaft und ob und welche Kosten der Fondsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt werden, sind in vorstehendem Abschnitt 8.2.1 in Verbindung mit Abschnitt 8.2.5 enthalten.

8.5 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDE ETWAIGE KOSTEN UND GEBÜHREN

Mit seiner Beteiligung können dem Anleger zudem folgende sonstige Kosten entstehen:

- a) Kosten und Steuern im Zusammenhang mit einer direkten Beteiligung als Kommanditist (z. B. sofern der Anleger eine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt): Bearbeitungs- und Registrierkosten einschließlich Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung ins oder Löschung aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung an; die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.
- b) Kosten, Steuern und Nachteile bei der Übertragung, Teilung oder sonstigen Verfügung über einen Kommandit- bzw. Treuhandanteil oder eines Übergangs von Todes wegen für den jeweiligen Erwerber (z. B. Käufer, Erbe, Vermächtnisnehmer) und Übertragenden (z. B. Verkäufer, Schenker, Erblasser) (als Gesamtschuldner). Zu diesen Kosten gehören insbesondere
 - i) Rechts- und Steuerberatungskosten oder Vermittlungsgebühren,
 - ii) ggf. Bearbeitungs- und Registriergebühren sowie
 - iii) die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie mit der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten.
- c) Kosten des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft in dem Fall, dass ein Anleger seinen Kapitalanteil sowie den Ausgabeaufschlag nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe erbringt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt. Der Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Fondsgesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Fondsgesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.
- d) Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Anlegers auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Anleger die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen.
- e) Bei nicht fristgerechter Einzahlung seines gezeichneten Kapitalanteils (Beteiligungsbetrags) nebst

Ausgabeaufschlag können dem Gesellschafter außerdem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten u. a. von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe des Beteiligungsbetrags des Anlegers abhängig sind.

- f) Eigene Kosten, die ein Anleger individuell verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören beispielsweise Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten, Kosten des Geldverkehrs (einschl. Bearbeitungs- und Bankgebühren), Kosten für einen Bevollmächtigten oder Sachverständigen und/oder persönliche Fremdfinanzierungskosten, Kosten für die Erstellung ausländischer Einkommensteuererklärungen. Anfallen können diese Kosten u. a. für
- i) Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (u. a. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft),
 - ii) Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft oder für die Beschlussfassung im Wege der schriftlichen Abstimmung,
 - iii) Erteilung von Weisungen an den Treuhandkommanditisten,
 - iv) Beratung bei Veräußerung/Beendigung der Beteiligung,
 - v) Beratung bei einer Gesellschafterinsolvenz,
 - vi) Beratung bei Übertragungen von/sonstigen Verfügungen über Kommanditanteile(n) (z. B. im Wege der Schenkung, Veräußerung, Erbfall),
 - vii) Erstellung der Anlagen zur Erbschaft- bzw. Schenkungsteuererklärung,
 - viii) Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
 - ix) Erstellung von steuerlichen Ergänzungsrechnungen,
 - x) Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, oder
 - xi) Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben.

9. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

9.1 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE UND HÄUFIGKEIT DER AUSZAHLUNG VON AUSSCHÜTTUNGEN / ENTNAHMEN AN DIE ANLEGER

Die Fondsgesellschaft erzielt bzw. erzielt in Zukunft konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung. Details hierzu siehe in vorstehendem Abschnitt 5, insbesondere Abschnitt 5.3. Die Ertragsverwendung der Fondsgesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft (vgl. § 9 der als Anlage I diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft geregelt. Der Komplementär der Fondsgesellschaft ist nicht mit einer Einlage an der Fondsgesellschaft beteiligt, somit ist er nicht an Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt. Somit steht alleine den Kommanditisten bzw. Treugebern der Fondsgesellschaft das Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschafts- und treuhandvertraglichen Bestimmungen zu.

Die Beteiligung der Kommanditisten bzw. Treugeber am Ergebnis der Fondsgesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütungen für den geschäftsführenden Kommanditisten, den Komplementär bzw. den Treuhandkommanditisten ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des eingezahlten Kapitalkontos I und II zum jeweiligen Bilanzstichtag. Ab Auflösung der Fondsgesellschaft erfolgt die Ergebnisverteilung für Liquidationsgewinne oder -verluste aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens abweichend von vorstehender Regelung nach dem Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I.

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß vorstehender Regelung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht erfolgt, können die Gesellschafter ggf. über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung

bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, entscheiden. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des Kapitalkontos I und II an Entnahmen teil. Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) enthalten ggf. auch Kapitalrückzahlungen an die Anleger. An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I teil.

An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorgesehen, mögliche Auszahlungen an die Anleger grundsätzlich einmal im Jahr, jeweils für das vorangegangene Geschäftsjahr, vorzunehmen, wobei der Zeitpunkt hierfür formal nicht festgelegt ist. Gemäß der derzeitigen Planung sollen mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen, im vorliegenden Fall also voraussichtlich erstmals zum 30.06.2018. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung ist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mit – ggf. nicht unerheblichen – Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen. Auszahlungen und Kapitalrückflüsse an die Anleger sind weder garantiert noch können diese im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots vorhergesagt werden, vielmehr werden diese im Wesentlichen aus dem tatsächlichen Ergebnis aus der Bewirtschaftung der gehaltenen Immobilie der Fondsgesellschaft, aus deren An- und Verkaufskonditionen nebst deren Finanzierung sowie aus sonstigen relevanten Einflussfaktoren im Rahmen der Investition resultieren. **Wichtige Risikohinweise hierzu sollten vom Anleger vor einer Beteiligung in Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1, Abschnitt 6.3.4 bzw. 6.3.5, gelesen und verstanden worden sein.**

Eine Rückgewähr des geleisteten Beteiligungsbetrags oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Fondsgesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.

Weitere Details zu vorstehenden Sachverhalten, auch bezogen auf etwaige Abweichungen hiervon während der Platzierungsfrist, sind vorstehendem Abschnitt 7.2.3 zu entnehmen.

Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge (Prognose*).

Die Mieteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus dem Anlageobjekt berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten und spiegeln im Folgenden die entsprechende Jahresnettomiete (vgl. hierzu Abschnitt 5.2.3.3) wider. Ferner geht die Prognose der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der möglichen Mieteinnahmen von einer angenommenen Inflationsrate für das Jahr 2017 von 1,0%, für das Jahr 2018 von 1,5% und vom Jahr 2019 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit von dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Inflationsziel von 2,0% p. a. aus. Der Mietvertrag des BIS sieht eine Staffelmiete vor, die im 4. Mietjahr (2019) bei 21 Euro/qm für die Büro-/Schulflächen und 5.240 Euro pro Monat für die Stellplätze und für die Technik/Lagerfläche liegt. Insofern es nicht zur Zahlung des zusätzlichen Kaufpreises kommt, da der Mieter die Miete gemäß der unter 5.2.3.3 dargelegten Staffel entrichtet, wird der zusätzliche Kaufpreisanteil in Höhe von 1.457.424 Euro zur Auffüllung der Staffelmiete auf das Niveau des 4. Mietjahres verwendet. Dieser wurde vom wirtschaftlich vereinbarten Immobilienwert in Abzug gebracht und in die Liquiditätsreserve eingestellt. Es wurde zudem ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal 0,5% der Jahresnettomieteinnahmen angesetzt. Diese Kosten vermindern für die Fondsgesellschaft die zu erwartenden Erträge entsprechend. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.2 lit. e) sowie Abschnitt 6.3.1 lit. l).

Durch die Anlage der Liquiditätsreserve einschließlich unterjähriger Liquiditätsüberschüsse können Zinseinnahmen entstehen. Für die Verzinsung der Liquiditätsreserve wurde indikativ ein Zinssatz für 2017/18 von 0,25% p. a., für 2019/20 von 0,50% p. a., für 2021/22 von 0,75% p. a. und von 2023 bis zum Ende der angestrebten Fondslaufzeit von 1,00% p. a. angenommen. Zinseinnahmen erhöhen die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. m).

Die Konditionen für das langfristige Darlehen hinsichtlich Verzinsung und Tilgung sind in Abschnitt 5.6.3 dargestellt. Zahlungen für Zins und Tilgung vermindern aus Sicht der Fondsgesellschaft die zu erwartenden Erträge. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. d) und e).

Das Mietverhältnis mit dem Mieter BP Europa SE endet grundsätzlich im Jahr 2021. Es besteht die Möglichkeit, dass der Mietvertrag mit dem Mieter verlängert wird oder auch ein anderer Nutzer die Flächen übernimmt, sofern der BIS als Hauptmieter des Anlageobjekts diese nicht anmietet. Kalkulatorisch wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge unterstellt, dass der Mieter BIS ab dem Jahr 2022 von seinem Anmietrecht der bisherigen Tankstellenflächen nach Beendigung des Mietvertrags mit der BP Europa SE Gebrauch macht (vgl. Abschnitt 5.2.3.3). Für die Umgestaltung und den Umbau der Flächen wurden unter Einbezug von Experten folgende Annahmen getroffen: Kosten für den Rückbau der aktuellen Nutzung und Herstellung von 1.600 qm Büro-/Schulflächen pauschal 2.800.000 Euro. Leerstand von zwölf Monaten für die vorgenannten Flächen, dies entspricht kalkulatorisch rd. 420.000 Euro. Weitere Mieterzugeständnisse (sog. „Incentives“) in Höhe von kalkulatorisch drei Monatsmieten für die neu geschaffenen Flächen, dies entspricht rd. 105.000 Euro. Anmietung der Flächen durch den BIS zu den Konditionen des aktuellen Mietvertrags. Es ist im Rahmen des Fondskonzepts geplant, die vorstehenden Kostenansätze durch die hierfür zusätzlich gebildete Liquiditätsreserve zu finanzieren. Zahlungen für den Umbau sowie für Incentives bzw. Wieder-/Weitervermietung und Mindereinnahmen durch Leerstand vermindern aus Sicht der Fondsgesellschaft die zu erwartenden Erträge. Einnahmen aus der Schaffung neuer oder höher rentierlicher Mietflächen erhöhen aus Sicht der Fondsgesellschaft die zu erwartenden Erträge. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. d), e) und h) sowie 6.3.2 lit. a), c) und e).

Für das Anlageobjekt wurde eine Instandhaltungspauschale über sämtliche Flächen in Höhe von rd. 5,5 Euro/qm p. a. für die Jahre 1 bis 4 und von rd. 8,4 Euro/qm p. a. ab dem 5. Jahr kalkuliert und mit rd. 3,0% p. a. gesteigert. Für Stellplätze innerhalb der Tiefgarage wurden rd. 50 Euro je Stellplatz p. a. angesetzt. Diese Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.2 lit. c).

*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Auf Basis der in Abschnitt 5.2.3.3 dargestellten Detailangaben ermittelt sich für die Fondsgesellschaft eine Vorsteuerabzugsberechtigung von voraussichtlich rd. 20%. Die Aufwendungen für die nicht abzugsfähige Vorsteuer finden auf sämtliche Kosten der Fondsgesellschaft Anwendung, die der Umsatzsteuer unterliegen. Nachteilige tatsächliche Abweichungen von dieser Annahme wirken sich auf die Liquidität und das Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend aus. Dies vermindert die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. h).

Die Mietverträge sehen grundsätzlich die teilweise Umlagefähigkeit der Betriebskosten vor. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden nach Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit 1,5% der Jahresnettokaltmiete angesetzt. Diese Kosten vermindern die zu erwartenden Erträge der Fondsgesellschaft. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1 lit. h).

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Fondskonzept für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus der Fondsgesellschaft ergibt sich eine Prognose für die möglichen Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger von durchschnittlich 4,0% p. a. vor Steuern (bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) über die angestrebte Fondslaufzeit. Wie vorstehend dargelegt ist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen, so dass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über dem vorstehend genannten Durchschnittswert von 4,0% liegen können. Im Rahmen der Veräußerung der Vermögensgegenstände sollen bis zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger – nebst den vorstehend genannten angestrebten laufenden Auszahlungen – noch eine zusätzliche Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände (bzw. dem zugrunde liegenden Anlageobjekt) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft angestrebt wird. Siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.1.

Angaben zur steuerlichen Behandlung der angestrebten Erträge

Wichtiger Hinweis: Nachstehende Ausführungen und die exemplarische Berechnung beziehen sich ausschließlich auf Anleger, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt

steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren.

Steuerliche Einkunftsart

Der Anleger erzielt im Rahmen einer Beteiligung konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

Steuerliches Ergebnis

Die Fondsgesellschaft unterliegt als steuerlich transparente Personengesellschaft nicht selbst der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Anleger. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Details zur steuerlichen Belastung der Erträge auf der Ebene des einzelnen Anlegers können daher nicht dargelegt werden. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sollte sich konzeptgemäß auf Basis unverbindlicher kalkulatorischer Planwerte der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der ersten zehn Jahre (2017 bis 2026) auf rd. 1,7% des Eigenkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) p. a. bewegen.

Dies bedeutet in einer exemplarischen Betrachtung, dass bei einem angenommenen Steuersatz von 42% zuzüglich SolZ Steuern in Höhe von ca. 0,75% zu entrichten wären, was bei einer Auszahlung von 4,0% vor Steuern zu einer Auszahlung von ca. 3,25% nach Steuern führen würde. Etwaige kirchensteuerliche Effekte sind dabei nicht berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte von diesen Kalkulationswerten abweichen. Dies gilt insbesondere, sofern die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders als erwartet beurteilt oder es zu Rechtsänderungen kommt.

Die Besteuerung der Einkünfte auf Ebene der Anleger hängt von den jeweiligen persönlichen Verhältnissen ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Zur steuerlichen Behandlung der Einnahmen bzw. Erträge und der Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) im Rahmen der Fondsbeteiligung (einschließlich der Details zu den auf Fondsebene bzw. auf Anlegerebene anfallenden Steuern und zu den entsprechenden steuerlichen Verfahren) siehe im Verkaufsprospekt unter Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ und wichtige Hinweise hierzu siehe unter Abschnitt 6.3.4.

9.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN (PROGNOSE)

Die Darstellung des nachstehend dargestellten prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplans beinhaltet gemäß § 269 Abs. 3 Nr. 7 KAGB die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts in einer Aufgliederung, in der insbesondere die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die sonstigen Kosten ausgewiesen werden und in der die geplante Finanzierung in einer Gliederung dargestellt ist, die Eigen- und Fremdmittel gesondert ausweist. Zu den Konditionen und Fälligkeiten bzw. in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt sind, siehe

Abschnitt 5.6.4 bzw. Abschnitt 7 (für die dargestellten Eigenmittel bzw. die entsprechende Eigenkapital-Zwischenfinanzierung) bzw. Abschnitt 5.6.3 (für die dargestellten Fremdmittel). Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen und teilweise auf Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Fondsgesellschaft aus. Die Beträge im prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplan werden jeweils inklusive etwaiger nicht abzugsfähiger Vorsteuer ausgewiesen, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

Investitions- und Finanzierungsplan; illustrierende Darstellung; Rundungsdifferenzen sind möglich – Prognose – *

	in Euro	in % der Gesamtinvestition
Anschaffungs- und Herstellungskosten	44.140.935	82,7%
Wirtschaftlich vereinbarter Immobilienwert	41.460.000	77,7%
Anschaffungsnebenkosten	2.680.935	5,0%
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	5.105.200	9,6%
Objektaufbereitung	115.200	0,2%
Platzierungsgarantie	155.000	0,3%
Finanzierungsvermittlung	2.200.000	4,1%
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	2.635.000	4,9%
Finanzierungskosten	465.000	0,9%
Liquiditätsreserve	3.677.865	6,9%
Gesamtinvestition	53.389.000	100,0%
Eigenkapital	32.639.000	61,1%
davon Emissionskapital inkl. Ausgabeaufschlag	32.550.000	61,0%
davon Eigenkapital des Gründungskommanditisten	89.000	0,2%
Fremdkapital	20.750.000	38,9%
Gesamtfinanzierung	53.389.000	100,0%

*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. Annahmen, die von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

9.2.1 Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten setzen sich aus dem wirtschaftlich vereinbarten maximalen Kaufpreis, siehe Abschnitt 5.2.3.2, für das Anlageobjekt sowie den Nebenkosten, u. a. für die Grunderwerbsteuer, das Registergericht,

den Notar, für Rechts- und Steuerberatung, für Bewertung, für technische Prüfung, für sonstige Prüfungs- und Gründungskosten der Fondsgesellschaft, zusammen. Insofern es nicht zur Zahlung des zusätzlichen Kaufpreises kommt, da der Mieter die Miete gemäß der unter 5.2.3.3 dargelegten Staffeln entrichtet, wird der zusätzliche Kaufpreisanteil zur Auffüllung der Staffelmiete auf das Niveau des 4. Mietjahres verwendet.

9.2.2 Erläuterung der Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Position Ausgabeaufschlag und Initialkosten setzt sich aus den Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen zusammen und enthält die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Platzierungsgaranten. Der von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag wird von der Fondsgesellschaft als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovisionen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder an Dritte im Rahmen der Vermittlung von Anteilen an der Fondsgesellschaft verwendet werden.

9.2.3 Erläuterung der Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten sind die in Abschnitt 5.6.3 bzw. Abschnitt 5.6.4 genannten einmaligen anfänglichen Kosten, die im Zusammenhang mit der Gewährung der Finanzierung entstehen. Zudem wurden hier Zinsen für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung miteingerechnet.

9.2.4 Erläuterung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient insbesondere zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen sowie konzeptgemäß zur Deckung etwaiger Umbau- und Vermietkosten der Flächen des Mieters BP und steht für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

9.2.5 Erläuterung des Eigen- und Fremdkapitals

Die Fondsgesellschaft deckt einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Emissionskapital inklusive Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital. Es ist im Rahmen der Kapitalerhöhung vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 31.000.000 Euro (zzgl. des Ausgabeaufschlags) einzuwerben und damit das Eigenkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft entsprechend zu erhöhen. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des einzuwerbenden Emissionskapitals und wird von der Fondsgesellschaft vollständig für dessen Vermittlung verwendet. Da die Nettoeinnahmen aus der Platzierung des Emissionskapitals alleine für den Erwerb des Anlageobjekts und zur Deckung der sonstigen Kosten nicht ausreichen, nimmt die Fondsgesellschaft konzeptionsgemäß Fremdkapital in Form von langfristigen Darlehen in Höhe von anfänglich insgesamt 20.750.000 Euro auf. Die Konditionen und die Fälligkeit sowie weitere relevante Details für diese Darlehen ergeben sich aus Abschnitt 5.6.3.

Die Gesamtinvestition wird während der Platzierungsfrist zunächst teilweise durch ein zusätzliches kurzfristiges Darlehen in Höhe von bis zu 24.000.000 Euro auf der Ebene der Fondsgesellschaft zwischenfinanziert. Diese Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll sukzessive durch die Kapitaleinlagen der beitretenden Anleger zurückgeführt werden. Die Konditionen und die Fälligkeit sowie weitere relevante Details für diese Zwischenfinanzierungsmittel ergeben sich aus Abschnitt 5.6.4.

9.3 MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert als alleinige Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen der Fondsgesellschaft (z. B. Ausschüttungen/Entnahmen) an die Anleger ausführt.

9.4 BISHERIGE WERTENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Eine historische Wertentwicklung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Die Fondsgesellschaft wurde erst im (Rumpfgeschäfts-)Jahr der Aufstellung des Verkaufsprospekts neu gegründet. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald dies möglich ist – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsfrist in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen.

Zu den Stellen, bei denen die vorgenannten Dokumente, einschließlich der wesentlichen Anlegerinformationen, erhältlich sind, siehe Abschnitt 12.1.

10. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

10.1 VORBEMERKUNG

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots dar. Sie basieren auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage, der Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung sowie der einschlägigen Fachliteratur. Vorgeschlagene Gesetzesänderungen, die nicht bereits vom Deutschen Bundestag beschlossen wurden, und nicht amtlich veröffentlichte Aussagen der Finanzverwaltung sowie sonstige nicht verbindliche Äußerungen wurden, soweit nicht gesondert darauf hingewiesen wird, den Erläuterungen nicht zugrunde gelegt.

Die Ausführungen geben die für den Anleger wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft wieder. Die wesentlichen steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und einer Verfügung über den Anteil an der Fondsgesellschaft sind abhängig von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers. Eine umfassende Behandlung sämtlicher steuerrelevanter Auswirkungen auf den Anleger setzt daher die Kenntnis seiner individuellen steuerlichen Situation voraus, welche dem Anbieter, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, nicht bekannt ist. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen somit auf Annahmen und können eine individuelle steuerliche Beratung des Anlegers durch einen Steuerberater/Rechtsanwalt nicht ersetzen.

Die Darstellung in diesem Abschnitt gilt nur für Anleger, die in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen halten und die den Erwerb ihres Anteils nicht fremdfinanzieren sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben. Der Anbieter rät ausdrücklich von einer Fremdfinanzierung des Erwerbs ab (vgl. zu den steuerlichen Risiken einer Fremdfinanzierung des Erwerbs die Ausführungen in Abschnitt 6.3.4).

Die Ausführungen in diesem Abschnitt sind im Zusammenhang mit dem Abschnitt 6 „Risiken“ zu lesen. Jeder Anleger sollte vor seiner Anlageentscheidung die Ausführungen zu den steuerlichen Risiken in vorstehendem Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“ gelesen und verstanden haben.

Die nachstehend beschriebenen steuerlichen Konsequenzen aus dem Beteiligungsangebot können nicht oder in abweichender Form eintreten, wenn die Beteiligung von Personen gehalten wird, die die vorgenannten Merkmale nicht in

eigener Person verwirklichen. Der Anbieter empfiehlt jedem interessierten Anleger, vor Erwerb der Vermögensanlage Rücksprache mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu halten.

10.2 STEUERLICHES FONDSKONZEPT

10.2.1 Steuerliche Transparenz der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft stellt für steuerliche Zwecke eine transparente Personengesellschaft dar, die für ertragsteuerliche Zwecke selbst nicht als Steuersubjekt angesehen wird. Vielmehr werden deren Wirtschaftsgüter – vorliegend die Immobilie sowie die Finanzanlagen der Liquiditätsreserve – nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO direkt dem Anleger entsprechend seiner direkten bzw. indirekten Beteiligung zugeordnet. Die von der Fondsgesellschaft erzielten Einnahmen werden in der Folge auf Gesellschaftsebene im Wege der einheitlichen und gesonderten Feststellung ermittelt und anschließend dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Der individuelle Ergebnisanteil ist dann bei und von diesem nach den persönlichen Verhältnissen der Einkommensteuer zu unterwerfen.

Anders verhält es sich hinsichtlich der Verkehr- und Realsteuern, mithin der Grunderwerb-, Umsatz- und Grundsteuer sowie der Gewerbesteuer. Bei diesen ist die Fondsgesellschaft selbst das Steuersubjekt und ist damit für die betreffenden Steuerarten ggf. zahlungsverpflichtet.

10.2.2 Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung

Die Anleger werden sich zunächst mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Bei mittelbarer Beteiligung eines Anlegers über den Treuhandkommanditisten wird aus zivilrechtlicher Sicht nicht der Anleger selbst, sondern der Treuhandkommanditist zum Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Im Verhältnis des Anlegers zum Treuhandkommanditisten stehen die Rechte aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft aber dem Anleger direkt zu (§ 2 Abs. 2 des Treuhandvertrags i. V. m. § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags). Ferner kann der Anleger jederzeit nach Ablauf der Platzierungsfrist das Treuhandverhältnis kündigen und in die Stellung als Kommanditist wechseln (§ 9 Abs. 1 des Treuhandvertrags i. V. m. § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags). Dies hat zur Folge, dass der Treugeber das Geschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich wie ein unmittelbar beteiligter Gesellschafter gestellt ist. Die Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses genügt den Anforderungen des so genannten

Treuhanderlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, BStBl. I 1994, 604), so dass das Treuhandverhältnis für Steuerzwecke transparent ist. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird dem Anleger (Treugeber) gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Dies hat zur Folge, dass für steuerliche Zwecke der Anleger selbst und nicht der Treuhänder Einkünfte aus der Vermögensanlage bezieht.

10.2.3 Einkunftserzielungsabsicht

Um mit der Vermietungstätigkeit im Rahmen der Vermögensanlage keine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei zu begründen, muss nach Auffassung der Finanzverwaltung sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Anlegerebene die Absicht erkennbar sein, aus der wirtschaftlichen Betätigung bei Betrachtung der Gesamtdauer nachhaltig einen Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben zu erzielen (BMF-Schreiben vom 08.10.2004, BStBl. I 2004, 933). Andernfalls würden Einkünfte dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet werden (Liebhaberei). Werbungskosten könnten dann nicht abgezogen und Verluste nicht geltend gemacht werden.

10.2.3.1 Ebene der Fondsgesellschaft

Die objektive Beweislast für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht trifft den Steuerpflichtigen, der nachweisen muss, dass aufgrund der voraussichtlichen Dauer der Nutzung der Immobilie ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt wird.

Konzeptionsgemäß sollen von der Fondsgesellschaft nur Objekte erworben bzw. gehalten werden, die während der voraussichtlichen Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lassen, so dass die Fondsgesellschaft über eine Einkunftserzielungsabsicht verfügen sollte.

10.2.3.2 Ebene des Anlegers

Besteht auf Ebene der Fondsgesellschaft eine Einkunftserzielungsabsicht, indiziert diese gleichzeitig eine solche für den Anleger. Allerdings können in der Person des Anlegers Tatsachen oder Beweisanzeichen, welche die Erzielung eines Überschusses aus der gegenständlichen Beteiligung ausschließen, die Vermutung für eine Einkunftserzielungsabsicht auf Anlegerebene entfallen lassen. Solche Tatsachen und Beweisanzeichen können beispielsweise eine Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, die das Entstehen eines Totalüberschusses ausschließt, oder

jährliche hohe Reisekosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage sein. Der Anbieter geht für Zwecke der Erläuterungen in diesem Verkaufsprospekt davon aus, dass Ausnahmefälle wie vorstehend beispielhaft ausgeführt auf Anlegerebene nicht vorliegen werden und deshalb von einer Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist.

10.3 BESTEUERUNG IN DER INVESTITIONSPHASE

Die Investitionsphase umfasst den Zeitraum bis zur vollständigen Platzierung und zu dem Investment des Eigenkapitals. Während der Investitionsphase fließen dem beteiligten Anleger gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept bereits überwiegend Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar gehaltenen Immobilie sowie daneben aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserven zu. Die Besteuerung dieser Einkünfte wird der vereinfachten Darstellung halber im Rahmen der Darstellung der Nutzungsphase erläutert.

10.3.1 Grunderwerbsteuer

Der von der Fondsgesellschaft getätigte Erwerb der Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG.

Der Erwerb von Anteilen oder die unmittelbare oder mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands an einer immobilienhaltenden Personengesellschaft kann der Grunderwerbsteuerpflicht gemäß § 1 Abs. 2a S. 1 GrEStG unterliegen. Voraussetzung hierfür ist der mittelbare oder unmittelbare Übergang von mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung fällt grundsätzlich auch der Beitritt von Kommanditisten im Rahmen der Platzierungsphase eines geschlossenen Immobilienfonds in den Anwendungsbereich der vorgenannten Regelung. Bei den einzelnen Anteilsübertragungen ist dabei jedoch auf das Beteiligungsverhältnis zum insgesamt geplanten Eigenkapital der Personengesellschaft abzustellen (vgl. gleichlautende Ländererlasse vom 18.02.2014, BStBl. I 2014, Seite 561, Tz. 3). Durch den Beitritt der Anleger (über den Treuhandkommanditisten) zur Fondsgesellschaft wird keine Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst, da der geschäftsführende Kommanditist voraussichtlich fortlaufend mit mindestens 5,33 % an den festen Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I), die die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft begründen, beteiligt bleibt. Auch scheidet

eine Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs. 3, 3a GrEStG aus, da sich planmäßig nicht mindestens 95 % der Anteile an der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in der Hand eines Erwerbers vereinigen.

Zu vorstehenden Sachverhalten siehe die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.4 lit. I).

10.3.2 Umsatzsteuer / Anlegerbeitritt

Der Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

10.4 BESTEUERUNG IN DER NUTZUNGSPHASE

Während der Nutzungsphase erzielt der Anleger im Wesentlichen Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilie sowie in untergeordnetem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der Liquiditätsreserve.

Die Nutzungsphase endet mit der Veräußerung des Anlageobjekts oder der Übertragung der Beteiligung durch den Anleger.

10.4.1 Ertragsbesteuerung

10.4.1.1 Qualifikation der Einkünfte

Für die Besteuerung kommt es unter verschiedenen Aspekten darauf an, ob dem einzelnen Gesellschafter gewerbliche oder nichtgewerbliche Einkünfte zuzurechnen sind.

Eine gewerbliche Tätigkeit ist nach § 15 Abs. 2 EStG eine selbständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinne zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, sofern die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als eine andere selbständige Arbeit anzusehen ist. Außerdem müssen als allgemein anerkanntes weiteres ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung überschritten sein (R 15.7 Abs. 1 EStR).

Die langfristige Vermietung und Verpachtung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft stellt für die Fondsgesellschaft eine nur vermögensverwaltende Tätigkeit dar. Die Fondsgesellschaft ist nicht nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt, da nicht der Komplementär geschäftsführungsbefugt ist, sondern ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist zur Geschäftsführung berufen ist. Der Anleger erzielt mit der

Vermietung und Verpachtung der Immobilie an die verschiedenen Mieter daher Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG.

Nach der BFH-Rechtsprechung (z. B. Urteile vom 31.05.2007, Az. IV R 17 / 05, BStBl. II 2007, 768, und vom 26.06.2007, Az. IV R 49 / 04, BStBl. II 2009, 289) liegt eine gewerbliche Tätigkeit auch dann vor, wenn ein Totalüberschuss nicht schon während der laufenden Nutzungsphase erzielt werden kann, sondern dieser erst durch die Veräußerung des Wirtschaftsgutes nach der beabsichtigten Nutzungsphase erwirtschaftet wird. Diese Entscheidungen sind bisher nur zu beweglichen Wirtschaftsgütern ergangen. Der BFH hat sich bislang nicht festgelegt, ob dieser Rechtsgedanke auch auf Immobilien übertragen werden kann. Die Finanzverwaltung greift diese Rechtsprechung in dem BMF-Schreiben vom 01.04.2009 (Az. IV C 6 – S 2240 / 08 / 10008, BStBl. II 2009, 515) auf und vertritt die Ansicht, dass bei einem geschlossenen Fonds, der einen Totalüberschuss nur durch die Erzielung eines Veräußerungsgewinns erzielt, stets ein Gewerbebetrieb vorliegt. Die Fondsgesellschaft soll konzeptionsgemäß bereits während der Nutzungsphase einen Totalüberschuss erzielen. Daher sollte die vorstehende Rechtsauslegung der Finanzverwaltung vorliegend ohne Auswirkungen bleiben.

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung werden dem Anleger in geringem Umfang Zinseinkünfte aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve vermittelt. Im Hinblick auf diese Zinseinkünfte ist unklar, ob diese einkommensteuerlich den der Abgeltungsteuer unterliegenden Einkünften aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Nach dem Urteil des FG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 06.01.2015, AZ 6 K 6190 / 12) liegt bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung und lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinkünften bereithält, der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Veranlassung in der Bereitstellung von ständig verfügbarer Liquidität und nicht in der Erzielung von Zinseinnahmen; die Zinseinnahmen gehörten folglich zu den Vermietungseinkünften.

10.4.1.2 Einkunftsermittlung

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen ermitteln sich aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Hierbei gilt das Zufluss- / Abflussprinzip gemäß § 11 EStG, welches die Einnahmen bzw. die Ausgaben grundsätzlich dem Wirtschaftsjahr zurechnet, in dem sie tatsächlich geflossen sind bzw. geleistet wurden.

Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung können sowohl auf Ebene der Gesellschaft(en) als auch auf Anlegerebene Werbungskosten entstehen. Erwachsen dem Anleger eigene Werbungskosten im Zusammenhang mit seinem Engagement an der Fondsgesellschaft (sog. Sonderwerbungskosten), werden diese nach Mitteilung an die Fondsgesellschaft im Rahmen der Ergebnisermittlung erfasst und wirken sich dort steuermindernd in dessen Ergebnisanteil aus.

Werbungskosten auf Gesellschaftsebene, die mit der Anschaffung der Immobilie nicht in konkretem Zusammenhang stehen und die keine Anschaffungsnebenkosten darstellen, können unter Beachtung des so genannten Fondserlasses (BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. I 2003, S. 546) unmittelbar von den erzielten Einnahmen abgezogen werden. Dazu zählen insbesondere die laufenden, nicht auf die Investitionsphase entfallenden Dienstleistungsvergütungen. Zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören ebenfalls Aufwendungen für die in Anspruch genommene Fremdkapitalfinanzierung der Fondsgesellschaft, insbesondere die hierfür geleisteten Zinszahlungen.

Werden Aufwendungen als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten qualifiziert, können diese nicht sofort einkommensmindernd abgezogen werden. Insbesondere der von der Fondsgesellschaft gezahlte Kaufpreis für den Immobilienerwerb wird als Anschaffungskosten aktiviert. Die aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten sind jeweils anteilig auf das Gebäude, die Außenanlagen sowie den Grund und Boden aufzuteilen. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude sowie die Außenanlagen als abnutzbares Wirtschaftsgut entfallen, können diese im Wege der jährlichen Absetzung für Abnutzung der jeweiligen Immobilie (AfA) einkommensmindernd als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die jährliche AfA beträgt nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 lit. a) EStG (für nach dem 31.12.1924 fertiggestellte Gebäude) 2% der Anschaffungskosten für das Gebäude. Zu den Anschaffungskosten können auch die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase anfallen, insbesondere die Erwerbsnebenkosten, Vergütungen für die Objektaufbereitung und Konzeption, Gebühren für die Vermittlung der Finanzierung oder des Erwerbs der Beteiligungen und Eigenkapitalvermittlungsgebühren gehören.

Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Kapitalvermögen

Im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist ein Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten nicht möglich. Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von 801 Euro bzw. 1.602 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten insgesamt pro Veranlagungszeitraum als Werbungskosten geltend machen. Über diesen Betrag hinausgehende Ausgaben können, auch wenn sie tatsächlich geleistet wurden, nicht als Werbungskosten angesetzt werden.

Kein Steuerstundungsmodell i. S. v. § 15b EStG

Nach § 15b Abs. 1 S. 1 EStG, der gemäß § 21 Abs. 1 S. 2 EStG auch für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Anwendung findet, dürfen Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen, sondern lediglich mit Einkünften aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Wirtschaftsjahren verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Anleger durch ein vorgefertigtes Konzept die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit seinen übrigen Einkünften zu verrechnen. Dabei darf innerhalb des Zeitraums, bis zu dem nach dem Konzept keine nachhaltigen positiven Einkünfte erzielt werden, das Verhältnis der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10% nicht übersteigen.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich nicht um ein vorgefertigtes Konzept, bei dem Verluste prognostiziert werden. Etwaig anfallende Verluste aus der Beteiligung sollten daher im Jahr ihrer Entstehung einkommensmindernd berücksichtigt werden können.

Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15a EStG

Nach § 15a Abs. 1 S. 1 und § 21 Abs. 1 S. 2 EStG darf der einem Anleger zuzurechnende Anteil am Verlust der Fondsgesellschaft nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit hierdurch ein negatives Kapitalkonto des Anlegers entsteht oder sich erhöht. Der Anleger kann in diesem Fall den entstandenen Verlust nur mit zukünftigen positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle ausgleichen.

Allgemeiner Verlustabzug gemäß § 10d EStG

Verluste, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden, können nach § 10d Abs. 1 S. 1 EStG bis zu einem Betrag in Höhe von 1.000.000 Euro bzw. 2.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (Verlustrücktrag). Darüber hinausgehende, nicht abziehbare Verluste können nach § 10d Abs. 2 S. 1 EStG in den folgenden Besteuerungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 Euro, bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro, darüber hinaus zu 60 % der diesen Betrag übersteigenden Summe ausgeglichen werden (Verlustvortrag).

10.4.1.3 Steuersatz

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen beim Anleger dessen individuellem Steuersatz. Der maximale Grenzsteuersatz der Einkommensteuer beträgt derzeit 45 % ab einem zu versteuernden Einkommen von 254.447 Euro für Ledige und 508.894 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten. Auf die zu zahlende Einkommensteuer werden 5,5 % Solidaritätszuschlag erhoben.

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Etwaige nicht als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung qualifizierende Zinseinkünfte unterliegen gemäß § 32d Abs. 1 S. 1 EStG einem besonderen Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Dieser beträgt linear 25 %. Erfolgt die Anlage im Inland, wird die Steuer gemäß § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 EStG als Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % unmittelbar von dem die Zinsen auszahlenden Kreditinstitut abgeführt und ist hierdurch abgegolten, mit der Folge, dass eine Veranlagung beim Anleger grundsätzlich unterbleiben kann (sog. Abgeltungsteuer). Auch auf die zu zahlende Abgeltungsteuer werden 5,5 % Solidaritätszuschlag erhoben, der gleichermaßen an der Quelle einbehalten und abgeführt wird.

Der Anleger kann nach § 32d Abs. 6 S. 1 EStG die bezogenen Einkünfte aus Kapitalvermögen der regulären tariflichen Einkommensteuer unterwerfen, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstigerprüfung). Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen, wobei der Antrag vom Steuerpflichtigen nur einheitlich für sämtliche Kapitaleinkünfte eines Veranlagungszeitraums gestellt werden kann und zusammenveranlagte Ehegatten dieses Wahlrecht lediglich gemeinsam ausüben können. Das Finanzamt prüft dann im Rahmen

der Steuerfestsetzung, ob die Anwendung der tariflichen Einkommensteuer zu einer niedrigeren Belastung führt. Sollte dies nicht der Fall sein, gilt der Antrag des Anlegers als nicht gestellt.

Sollten im Rahmen des Cashmanagements liquide Mittel im Ausland angelegt und dort Quellensteuer einbehalten werden, sind die Quellensteuern gekürzt um einen entstandenen Ermäßigungsanspruch bis zur Höhe des Abgeltungsteuersatzes von 25 % auf die Einkommensteuer anrechenbar (§ 32d Abs. 5 EStG).

Kirchensteuer

Soweit ein Anleger Mitglied einer steuerberechtigten Religionsgemeinschaft ist, schuldet er darüber hinaus Kirchensteuer. Die Höhe ist abhängig von den anzuwendenden Landeskirchensteuergesetzen und beträgt regelmäßig zwischen 8 % und 9 % der Einkommensteuerschuld.

10.4.1.4 Keine Anwendung des Investmentsteuergesetzes

Die Fondsgesellschaft qualifiziert als Personen-Investmentgesellschaft i. S. d. § 18 InvStG, deren Einkünfte nach den allgemeinen Regeln zu versteuern sind. Die besonderen für bestimmte offene Investmentfonds geltenden steuerlichen Vorschriften des Investmentsteuergesetzes finden auf das gegenständliche Beteiligungsangebot keine Anwendung.

10.4.2 Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft unterhält keinen Gewerbebetrieb oder erzielt Einkünfte aus dem bzw. einem Gewerbebetrieb. Gewerbesteuer sollte daher nicht anfallen.

10.4.3 Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft übt mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilie eine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes aus. Die Vermietung von Immobilien stellt grundsätzlich eine von der Umsatzsteuer befreite Leistung dar, § 4 Nr. 12 lit. a) UStG. Die Fondsgesellschaft ist jedoch gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG berechtigt, auf die Steuerbefreiung zu verzichten und die Vermietung und Verpachtung der Umsatzsteuer zu unterwerfen, soweit die Mieter die Gebäudeflächen der Immobilie selbst für umsatzsteuerpflichtige Leistungen verwenden. Verwenden die Mieter die Gebäudeflächen der Immobilie teilweise für steuerpflichtige und teilweise für steuerfreie Ausgangsumsätze, so ist eine Option zur Umsatzsteuer nur hinsichtlich der für steuerpflichtige Umsätze genutzten Gebäudeflächen zulässig.

Die Fondsgesellschaft ist ferner als Unternehmer grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt, soweit sie mit der Vermietung der Immobilie steuerpflichtige Ausgangsumsätze tätigt. Soweit die Fondsgesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, ist sie mit der ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuer endgültig belastet.

10.4.4 Grundsteuer

Die Fondsgesellschaft hat auf die von ihr gehaltene Immobilie eine jährlich anfallende Grundsteuer zu entrichten, die aber im Regelfall von den jeweiligen Mietern im Rahmen der Mietnebenkosten getragen wird.

10.4.5 Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

10.5 BESTEUERUNG IN DER DESINVESTITIONSPHASE

Im Zeitraum der Desinvestitionsphase erzielt der Anleger Veräußerungserlöse entweder aus dem Verkauf der Immobilie durch die Fondsgesellschaft oder aus dem Verkauf des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger selbst.

Daneben erzielt der Anleger in der Desinvestitionsphase – soweit die Immobilie noch nicht veräußert ist – Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilie sowie in untergeordnetem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der Liquiditätsreserve. Die Besteuerung dieser Vermietungs- und Verpachtungseinkünfte und Einkünfte aus Kapitalvermögen wurde bereits vorstehend erläutert.

10.5.1 Ertragsbesteuerung

10.5.1.1 Privates Veräußerungsgeschäft

Die Veräußerung einer Immobilie ist gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG nicht steuerbar, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt. Gebäude sind nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 EStG einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden. Für die Berechnung des maßgeblichen Zeitraums wird auf den Abschluss des obligatorischen Rechtsgeschäftes (z. B. Kaufvertrag) abgestellt. Erwerben Anleger Immobilien wie in dem hier vorliegenden Fall über eine vermögensverwaltende Fondsgesellschaft, ist nicht nur der Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie durch die Fondsgesellschaft – sondern ebenfalls der Zeitpunkt des Erwerbs

des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger zu beachten. Maßgeblich ist dabei das später eintretende Ereignis. Die durch die Fondsgesellschaft gehaltene Immobilie soll vorliegend von der Fondsgesellschaft vor dem Beitritt der Anleger erworben werden. Aufgrund der in § 23 Abs. 1 S. 4 EStG angeordneten transparenten Betrachtungsweise der Fondsgesellschaft für steuerliche Zwecke wird die Veräußerung der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft der unmittelbaren (anteiligen) Übertragung der gehaltenen Wirtschaftsgüter und damit der Grundstücksveräußerung gleichgestellt. Wird somit konzeptionsgemäß die Immobilie durch die Fondsgesellschaft und auch der Anteil des Anlegers an der Fondsgesellschaft länger als zehn Jahre ab dem Zeitpunkt des Anteilserwerbs an der Fondsgesellschaft durch den Anleger gehalten, erfolgt nach der derzeit geltenden Rechtslage sowohl bei der Veräußerung der Immobilie als auch bei der Veräußerung des Anteils an der Fondsgesellschaft keine Besteuerung eines ggf. anfallenden Veräußerungsgewinns.

Beträgt der Zeitraum zwischen der Anschaffung des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger und der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft oder der Veräußerung eines Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger nicht mehr als zehn Jahre, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie bzw. der Fondsgesellschaft nach § 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG als privates Veräußerungsgeschäft mit dem individuellen Steuersatz des Anlegers zu versteuern. Der Gewinn oder Verlust eines privaten Veräußerungsgeschäfts ist gemäß § 23 Abs. 3 S. 1 EStG der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den fortgeführten Anschaffungskosten und den Veräußerungskosten andererseits.

10.5.1.2 Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels

Sofern die Veräußerung der Immobilie bzw. einer Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründet oder die Beteiligung an der Fondsgesellschaft einem bereits bestehenden gewerblichen Grundstückshandel des Anlegers zuzuordnen wäre, hätte dies insbesondere zur Folge, dass der Gewinn aus dem Verkauf der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilie steuerpflichtig wäre. Sämtliche Einkünfte aus der Immobilie (einschließlich des Veräußerungsgewinns) unterlägen der Gewerbesteuer und die Immobilie würde dem Umlaufvermögen zugeordnet, mit der Folge, dass bisher berücksichtigte Abschreibungen auf die Immobilie ggf. rückwirkend zu versagen wären, so dass sich die Steuerbelastung des Anlegers erheblich erhöhen könnte.

Die Veräußerung der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Fondsgesellschaft kann auch steuerlich für die Beurteilung der sonstigen Grundstücksaktivitäten des Anlegers relevant sein. Die Finanzverwaltung kann auch auf Ebene des einzelnen Anlegers einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen. Dann sind bei diesem Anleger alle Einkünfte aus der Veräußerung von weiteren Immobilien oder von Anteilen an Personengesellschaften mit Immobilienbesitz als gewerbliche Einkünfte (§ 15 EStG) zu qualifizieren, mit den oben dargestellten steuerlichen Folgen.

Allgemeines

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot wird bei einer angenommenen Haltedauer des Anteils an der Fondsgesellschaft und der Immobilie für eine Zeitspanne von jeweils mehr als zehn Jahren weder der Verkauf der Immobilie noch ggf. der Verkauf des Anteils an der Fondsgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung ist das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels regelmäßig nach der so genannten Drei-Objekt-Regel zu bestimmen (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434). Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstücks mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden. Als Objekt in diesem Sinne sind dabei Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut anzusehen. Die Rechtsprechung fasst weiterhin zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden (BFH-Urteil vom 03.08.2004, BStBl. II 2005, 35). Was eine wirtschaftliche Einheit ist, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 BewG nach der Verkehrsauffassung, mithin vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen (BFH-Urteil vom 03.03.1993, II R 32/89, BFH/NV 1993, 584). Der Anbieter, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, geht davon aus, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft lediglich ein Zählobjekt vorliegt (siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“, insbesondere Abschnitt 6.3.4 lit. h)).

Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb oder

der Errichtung oder Modernisierung und dem Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung verlängert sich für Branchenkundige wie z. B. die Fondsgesellschaft der Beurteilungszeitraum auf bis zu zehn Jahre. Dabei kommt der Anzahl der veräußerten Objekte aber lediglich eine indizielle Bedeutung zu, mit der Folge, dass umso eher von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, je kürzer der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung ist.

Veräußerungsvorgänge auf Gesellschaftsebene würden dem Anleger nach der von der Finanzverwaltung entwickelten Nichtaufgriffsgrenze (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004 – IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434) als für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels relevante Zählobjekte darüber hinaus nur dann zugerechnet, wenn

- er zu mindestens 10% an dem Kommanditkapital der Fondsgesellschaft direkt oder indirekt beteiligt ist oder
- der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt oder
- der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert des Objekts mehr als 250.000 Euro beträgt.

Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft

Die Immobilienveräußerung innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Veräußert die Fondsgesellschaft dennoch die von ihr gehaltene Immobilie innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs, sollte dies dennoch keinen gewerblichen Grundstückshandel begründen, da lediglich maximal ein Grundstück verkauft würde und die kurzfristige Immobilienveräußerung nicht den Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft bildet. Sofern der Anleger mit seiner (mittelbaren oder unmittelbaren) Beteiligung an der Fondsgesellschaft die vorstehend dargestellte Nichtaufgriffsgrenze überschreitet, würde ihm auch in diesem Fall maximal ein Zählobjekt im Sinne der Regel zugerechnet. Er würde damit nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn er weitere Immobilienverkäufe aus seinem Privatvermögen vornimmt oder ihm weitere Zählobjekte etwa aus anderen Gesellschaftsbeteiligungen zugerechnet werden.

Veräußerung des Anteils an der Fondsgesellschaft

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs,

wird dies wie eine unmittelbare Übertragung der gehaltenen Wirtschaftsgüter betrachtet. Dem Anleger wird daher die Anzahl der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objekte zugerechnet, wenn

- er zu mindestens 10% an dem Kommanditkapital der Fondsgesellschaft direkt oder indirekt beteiligt ist oder
- der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt.

Ein Anleger kann folglich bei Veräußerung seines Anteils an der Fondsgesellschaft ggf. zusammen mit weiteren Objektveräußerungen bzw. Objektzurechnungen einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn die Veräußerung in dem oben beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger oder der Objekte durch die Fondsgesellschaft erfolgt.

10.5.1.3 Steuersatz

Sofern durch die mittelbare oder unmittelbare Veräußerung des Anlageobjekts ein privates Veräußerungsgeschäft oder ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, unterliegt der Gewinn dem individuellen Steuersatz des Anlegers zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer (vgl. Abschnitt 10.4.1.3). Soweit der Veräußerungsgewinn im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels der Gewerbesteuer unterliegt, kann diese ggf. (teilweise) auf die Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden.

10.5.2 Grunderwerbsteuer

Der unmittelbare Verkauf der Immobilie durch die Fondsgesellschaft unterliegt der Grunderwerbsteuer (welche aber üblicherweise von dem Käufer der Immobilie zu entrichten wäre).

10.5.3 Umsatzsteuer

Der Verkauf der (vermieteten) Immobilie durch die Fondsgesellschaft sollte eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen darstellen. Anderenfalls wäre der Verkauf gemäß § 4 Nr. 9 lit. a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die Fondsgesellschaft kann dann bei der Übertragung ggf. auf die Befreiung nach § 9 Abs. 1 UStG verzichten.

Ein Anleger, der seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft veräußert, führt mangels Erfüllung der Unternehmereigenschaft

bzw. mangels Zuordnung der Kommanditbeteiligung zum Unternehmensvermögen keinen steuerbaren Umsatz aus. Andernfalls wäre auch die Übertragung des Gesellschaftsanteils nach § 4 Nr. 8 lit. f) UStG von der Umsatzsteuer befreit.

10.6 STEUERVERANLAGUNG

Aufgrund des Transparenzprinzips wird das Einkommen auf der Ebene der Fondsgesellschaft für steuerliche Zwecke lediglich ermittelt und durch das zuständige Finanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. Das steuerliche Ergebnis wird dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet und anschließend im Rahmen des Feststellungsbescheides dem Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt. Soweit dem Anleger eigene Aufwendungen aus seiner Beteiligung entstanden sind (sog. Sonderwerbungskosten), kann er diese der Fondsgesellschaft bis Ende Februar des Folgejahres mitteilen. Diese werden dann im Rahmen der gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen berücksichtigt und mindern den Ergebnisanteil des Anlegers entsprechend. Eine nachträgliche Geltendmachung von Sonderwerbungskosten im Rahmen der individuellen Veranlagung des Anlegers ist nach diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich.

Der ergangene Feststellungsbescheid ist für den Anleger bindend, soweit er für seine steuerlichen Verhältnisse von Bedeutung ist. Eine Anfechtung des individuellen Steuerbescheids kann ohne eine vorherige Anfechtung des Feststellungsbescheids nicht erfolgen. Die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte wird dem Wohnsitzfinanzamt des Anlegers von Amts wegen durch das zuständige Finanzamt der Fondsgesellschaft mitgeteilt. Eine ggf. mögliche Versteuerung der anteiligen Kapitalerträge mit der tariflichen Einkommensteuer kann nur im Rahmen der individuellen Veranlagung des Anlegers auf Antrag erfolgen. Der Fondsgesellschaft kann bezüglich der anteiligen Kapitalerträge kein Freistellungsauftrag durch den Anleger erteilt werden.

Soweit Anleger der Kirchensteuer unterliegen, wird diese bei den über die Fondsgesellschaft bezogenen Kapitaleinkünften nicht von dem die Zinsen auszahlenden Kreditinstitut einbehalten und abgeführt (Umkehrschluss aus § 51a Abs. 2c S. 7 EStG). Vielmehr wird die jeweilige Kirchensteuer des Anlegers auf die Kapitalerträge des Fonds gemäß § 51a Abs. 2d EStG im Veranlagungsverfahren festgesetzt.

10.7 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Überträgt der Anleger seinen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft im Wege einer Verfügung von Todes wegen oder einer Schenkung unter Lebenden, unterliegt der Erwerb gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ErbStG der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

10.7.1 Persönliche Steuerpflicht

Die unbeschränkte Steuerpflicht des Übertragungsvorgangs tritt ein, wenn der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber zum Zeitpunkt des Todes oder der Ausführung der Schenkung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat oder deutscher Staatsangehöriger ist, der sich nicht länger als fünf Jahre andauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne in Deutschland einen Wohnsitz zu haben. Beschränkt steuerpflichtig sind Übertragungsvorgänge durch Erbschaft oder Schenkung von deutschem Grundbesitz; hierbei wird durch den Anteil an der Fondsgesellschaft auf die Immobilien durchgeschaut.

10.7.2 Gemischte Schenkung

Erfolgt die Übertragung des Anteils an der Fondsgesellschaft im Wege einer Schenkung und verfügt diese zum Zeitpunkt der Übertragung auch über Verbindlichkeiten oder übernimmt der Erwerber Verbindlichkeiten des Schenkers, liegt eine so genannte gemischte Schenkung vor. Die der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer unterliegende steuerpflichtige Bereicherung entspricht dem anteilig auf den zugewendeten Anteil entfallenden steuerlichen Grundbesitzwert der Immobilie abzüglich der Verbindlichkeiten. Für ertragsteuerliche Zwecke ist der zugewendete Anteil in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen. Der entgeltliche Anteil, welcher dem Verhältnis der Verbindlichkeiten zu dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, unterliegt den allgemeinen ertragsteuerlichen Vorschriften und kann insoweit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft darstellen.

10.7.3 Bewertung des Vermögenswerts

Im Fall der erbschaftsteuerpflichtigen Übertragung des Kommanditanteils durch einen Kommanditisten gilt als steuerpflichtiger Erwerb die Bereicherung des Erwerbers durch den Gesellschaftsanteil. Es ist davon auszugehen, dass ein treuhänderisch gehaltener Kommanditanteil einer unmittelbaren Beteiligung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer gleichsteht (vgl. z. B. Bayerisches Staatsministerium

der Finanzen, Erlass vom 16.09.2010, ZEV 2010, S. 658). Die früher von der Finanzverwaltung vertretene gegenteilige Auffassung, wonach bei einer treugeberisch gehaltenen Beteiligung nicht das mittelbar gehaltene Wirtschaftsgut, sondern der schuldrechtliche Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder zu bewerten sei, wurde mit dem genannten Erlass aufgegeben. Zwischenzeitlich haben u. a. die Bundesländer Baden-Württemberg und Hessen gleichlautende Erlasse veröffentlicht.

Im Rahmen der Bewertung ist somit auch bei einem Engagement über den Treuhandkommanditisten im Zeitpunkt der Übertragung auf den Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden der Fondsgesellschaft abzustellen. Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine vermögensverwaltende Gesellschaft handelt, finden die Vorschriften zur Bewertung von Betriebsvermögen keine Anwendung.

Die Immobilie bildet damit den übertragenen und zu bewertenden Vermögensgegenstand. Die Wertermittlung richtet sich in diesem Fall nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes und erfolgt nach den jeweiligen Vorschriften zur Grundbesitzbewertung (§ 151 Abs. 1 Nr. 1 BewG).

Bei der unbeschränkten Steuerpflicht gilt für die unentgeltliche Übertragung an den Ehegatten und (bei eingetragener Lebenspartnerschaft) den Lebenspartner ein persönlicher Freibetrag von 500.000 Euro, an Kinder von 400.000 Euro und an Enkel von 200.000 Euro. Die Freibeträge für Personen, die den Steuerklassen II und III zugeordnet werden, betragen einheitlich 20.000 Euro. Bei der beschränkten Steuerpflicht beträgt der Freibetrag 2.000 Euro.

Es gelten die folgenden Steuerklassen und -sätze (§ 19 Abs. 1 ErbStG):

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich in Euro	Steuersatz in % in der Steuerklasse		
	I	II	III
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
und darüber	30	43	50

Die Steuerklassen werden wie folgt unterschieden:

Steuerklasse I

- Ehegatten und eingetragene Lebenspartner
- Kinder und Stiefkinder
- Abkömmlinge von Kindern und Stiefkindern
- Eltern und Voreltern beim Erwerb von Todes wegen

Steuerklasse II

- Eltern und Voreltern, soweit nicht Steuerklasse I zugehörig
- Geschwister
- Abkömmlinge ersten Grades von Geschwistern
- Stiefeltern
- Schwiegerkinder
- Schwiegereltern
- Geschiedene Ehegatten und der Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft

Steuerklasse III

- Übrige Erwerber
- Zweckzuwendungen

11. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

11.1 AUSLAGERUNGEN DER KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT NACH § 36 KAGB

Soweit es Unterstützungsleistungen betrifft, deren Auslagerung eine Optimierung von Geschäftsfunktionen und -verfahren, Kosteneinsparungen oder den Zugang zu besonderer Fachexpertise des Auslagerungsunternehmens eröffnet, wird die PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft in zugelassenem Umfang von der Möglichkeit der Auslagerung diverser Funktionen bzw. Tätigkeiten Gebrauch machen. Sämtliche Leistungen werden dabei zu Marktpreisen eingekauft. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich dabei nicht um Aufgaben bzw. Tätigkeiten, die das Portfoliomanagement oder das Risikomanagement betreffen, lediglich folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zu diesem Zeitpunkt an Dritte wie folgt ausgelagert:

a) Fondsbuchhaltung /-rechnungswesen

Die Fondsbuchhaltung bzw. das Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice in Deutschland für die Anleger bzw. das relevante AIF-Meldewesen wird an die Steuerberatungsgesellschaft

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH
Steuerberatungsgesellschaft
Innere Wiener Straße 17
81667 München

ausgelagert.

Für die Zusammenarbeit wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen, der die Auslagerungsbeziehung detailliert regelt. Für die Regelung der fachlichen Details wurden so genannte Service Level Agreements (SLAs) abgestimmt. Darüber hinaus überwacht das Auslagerungscontrolling der PATRIZIA GrundInvest die Leistungserbringung durch die INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft.

b) Datenschutz

Die PATRIZIA GrundInvest hat die Überwachung der Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen. Der Datenschutzbeauftragte der PATRIZIA GrundInvest ist Herr Harald Eul. Seine Anschrift lautet:

HEC Harald Eul Consulting GmbH
Datenschutz + Datensicherheit
Auf der Höhe 34
50321 Brühl

c) Interne Revision

Nach Maßgabe des § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB i. V. m. Abschnitt 12 InvMaRisk ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, über angemessene Kontrollverfahren zu verfügen, die insbesondere das Bestehen einer Internen Revision voraussetzen und gewährleisten. Die Funktion der Internen Revision wird an

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Bockenheimer Landstraße 107
60325 Frankfurt

ausgelagert. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft verfügt über einschlägige Erfahrungen als Insourcer der Innenrevision für andere Kapitalverwaltungsgesellschaften.

d) Immobilienakquisition, Assetmanagement, IT- Systeme, Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen bzw. Controlling der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich bei dem operativen (Immobilien-/ Objekt-)Ankauf einschließlich der Suche geeigneter Objekte und der Sichtung bzw. Prüfung hereingereicher Objektangebote im Wege der Auslagerung durch die

PATRIZIA Deutschland GmbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

unterstützen lassen.

Die Übertragung der Aufgaben erfolgt insoweit jedoch ohne Übertragung von wesentlichen Dispositionsbefugnissen, welche die Schwelle des § 36 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erreichen. Entscheidungsbefugnisse, die für die Fondsgesellschaft weitreichende wirtschaftliche Folgen haben könnten, verbleiben dementsprechend bei der PATRIZIA GrundInvest, die insoweit auch eine eingehende eigene Prüfung durchführt.

Auch für das Assetmanagement der von der PATRIZIA GrundInvest als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft verwalteten Vermögensgegenstände greift die PATRIZIA GrundInvest auf die seit langen Jahren im relevanten Markt tätige PATRIZIA Deutschland GmbH, die auf das Assetmanagement spezialisiert ist, zurück. Die

Organisationseinheit „Assetmanagement“ ist bei der PATRIZIA Deutschland GmbH auf die Betreuung aller relevanten Nutzungsarten in der Assetklasse „Immobilien“ ausgerichtet.

Die Organisationseinheit „Assetmanagement“ ist in die Teilbereiche kaufmännisches Assetmanagement und technisches Assetmanagement untergliedert. In jedem dieser Assetmanagement-Teams werden qualifizierte Mitarbeiter eingesetzt, die in den jeweils betreuten Märkten und Immobilientypen bzw. Assetklassen sachkundig und erfahren sind. Die eigentliche Eigentümerfunktion bei der laufenden kaufmännischen und technischen Immobilienbewirtschaftung wird jedoch durch die PATRIZIA GrundInvest ausgeübt, indem die dafür in Betracht kommenden Entscheidungen, insbesondere solche, die wesentliche Auswirkungen auf die Rentabilität aus den Immobilienanlagen haben können, durch das Portfoliomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgeübt werden. Dies beinhaltet Entscheidungen über den Abschluss oder die Beendigung von Mietverträgen und über die Genehmigung von Jahresbudgets für die Bewirtschaftung der Immobilien. Daher wird der Assetmanager Entscheidungen mit weitreichenden Folgen für die Fondsgesellschaft nicht selbst treffen, sondern insoweit nur vorbereitend und beratend tätig werden.

Weiterhin werden Leistungen im Zusammenhang mit der Beratung bei Wartung und Fortentwicklung bzw. dem Betrieb der IT-Systeme von der PATRIZIA GrundInvest an die

PATRIZIA Immobilien AG
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

ausgelagert. Dabei handelt es sich insbesondere um Beratung in IT-Fragen, um die Implementierung vorgesehener IT-Lösungen, um die Wartung der IT-Infrastruktur, die Beratung und Unterstützung bei der Bestellung von Hard- und Software sowie von Telekommunikationseinrichtungen, um die Unterstützung bei der Auswahl und Steuerung externer Dienstleister und um die Schulung der Anwender, um den Support bei den verwendeten Softwareprogrammen und Telekommunikationsmedien, die tägliche Datensicherung und Lagerung an gesicherten Orten und die Sicherstellung der Erreichbarkeit.

Die PATRIZIA GrundInvest hat betreffend ihre Finanzbuchhaltung und ihr Rechnungswesen bzw. Controlling ebenfalls eine Auslagerung an die PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Deren Aufgaben umfassen insbesondere die Sicherstellung und Kontrolle der ordnungsgemäßen und termingerechten Buchung aller Geschäftsvorfälle der

Kapitalverwaltungsgesellschaft, die korrekte und termingerechte interne und externe Rechnungslegung, die Abstimmung der Konten, die Durchführung des Zahlungsverkehrs sowie die Erstellung von Jahresabschlüssen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und deren Steuererklärungen.

e) Property Management / Facility Management

Die PATRIZIA GrundInvest beabsichtigt, die Unterstützung externer Property Manager / Facility Manager im Rahmen der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung für das Anlageobjekt im vorliegenden Beteiligungsangebot in Anspruch zu nehmen. Die Übertragung der vorstehend dargelegten Aufgaben wird ausnahmslos ohne Übertragung von wesentlichen Dispositionsbefugnissen über die verwalteten Vermögensgegenstände erfolgen; vertraglich werden entsprechend klarstellend jegliche diesbezüglichen wesentlichen Dispositionsbefugnisse explizit ausgeschlossen werden. Die vorstehend beschriebenen Tätigkeiten werden ferner keinerlei weitergehenden Entscheidungsbefugnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft umfassen, die für die Fondsgesellschaft möglicherweise weitreichende wirtschaftliche Folgen nach sich ziehen könnten. Diesbezügliche Entscheidungen werden ausschließlich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft getroffen werden.

Wichtiger Hinweis: Durch rechtliche Änderungen oder unterschiedliche Auslegung von Rechtsvorschriften durch Aufsichtsbehörden oder aus anderen Gründen können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu Änderungen bzw. zu weiteren Auslagerungen an Dritte durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die PATRIZIA GrundInvest, kommen.

Mit der Auslagerung von Tätigkeiten an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.9 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. c) und Abschnitt 6.3.3 lit. g).

11.2 BERATUNGSFIRMEN UND SONSTIGE DIENSTLEISTER DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird sich bei Bedarf durch externe qualifizierte Dienstleister (Rechtsanwälte, Steuerberater) unterstützen lassen.

Die PATRIZIA GrundInvest wird weiterhin Dienstleistungen durch die PATRIZIA Immobilien AG im Bereich der Personalverwaltung, der Innenorganisation und dem Beschaffungswesen, dem Bereich Rechtsabteilung, dem Bereich Immobilienresearch und -consulting, für das Marketing, die Finanzierungsberatung sowie für regulatorische und steuerliche Beratung erhalten.

Daneben wird die PATRIZIA Deutschland GmbH für die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Bereich des Immobilienverkaufs beratend tätig werden.

Weiterhin wird die PATRIZIA GrundInvest Beratungs- und Koordinationsdienstleistungen im Bereich der externen Bewertung vom Bereich „Real Estate Valuation“ der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH empfangen.

Wichtiger Hinweis: Durch Änderungen diverser und heute noch nicht bekannter Art, beispielsweise bezüglich der Arbeitsorganisation oder der Beratungsanforderungen auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft, können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu weiteren Beauftragungen von Dienstleistern durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft kommen, die vorstehend nicht aufgeführt sind.

Die vorstehenden Angaben erfassen nicht Beratungsfirmen (wie Rechtsanwälte oder Steuerberater), Anlageberater / Vermittler (einschl. Vermittler von Fremdkapital) oder sonstige Dienstleister (wie Bewertungsgutachter und Sachverständige, technische Gutachter) oder Wirtschaftsprüfer, die ggf. weiterhin im Rahmen des Erwerbs und der Verwaltung bzw. der Veräußerung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die und auf Rechnung der Fondsgesellschaft einbezogen werden.

Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.9 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. c) und Abschnitt 6.3.3 lit. g).

12. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

12.1 STELLEN, AN DENEN DIE JAHRESBERICHTE UND GGF. DIE HALBJAHRESBERICHTE DER FONDSGESELLSCHAFT ERHÄLTICH SIND

Die Jahresberichte bzw., sofern gesetzlich vorgeschrieben, die Halbjahresberichte der Fondsgesellschaft sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise

- als pdf-Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds) oder
- auf einem dauerhaften Datenträger (wie bspw. in CD-Form oder auf Verlangen auch in Papierform) bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

erhältlich. Die Fondsgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres (2016), spätestens zum 30.06.2017.

12.2 OFFENLEGUNG VON WEITEREN INFORMATIONEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen, einschließlich jeglicher neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft und zum jeweils aktuellen Risikoprofil der Fondsgesellschaft und der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme im Jahresbericht offen.

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle werden den Anlegern unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds) bekanntgegeben.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise in Papierform, auf einem sonstigen dauerhaften Datenträger (z. B. in CD-Form) oder als pdf-Dokument (z. B. per E-Mail oder als Download über die Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft, www.immobilien.patrizia.ag/immobilienfonds) bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg erhältlich.

12.3 MASSNAHMEN ZUR VERBREITUNG DER BERICHTE UND DER SONSTIGEN INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSGESELLSCHAFT

Die den Gesellschaftern (Anlegern) der Fondsgesellschaft nach dem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in dem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, im Wege moderner Datenträger oder computergestützter E-Kommunikation zur Verfügung gestellt.

Jeder Gesellschafter kann gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen verlangen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittsvereinbarung oder nach Beitritt schriftlich der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft mitzuteilen.

12.4 ENDE DES GESCHÄFTSJAHERS DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft jeweils am 31. 12. eines jeden Kalenderjahres.

Das erste Geschäftsjahr beginnt mit Gründung der Fondsgesellschaft und endet am 31. 12. 2016. Das erste Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist somit ein Rumpfgeschäftsjahr.

12.5 ABSCHLUSSPRÜFER DER FONDSGESELLSCHAFT

Mit der Prüfung der Fondsgesellschaft und des Jahresberichts wird die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Arnulfstraße 59 in 80636 München beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresbericht der Fondsgesellschaft. Bei der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Wirtschaftsprüfer hat den Bericht über die Prüfung der Fondsgesellschaft der BaFin auf Verlangen einzureichen.

13. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft wurde am 06.07.2016 als so genannter alternativer Investmentfonds („AIF“) gemäß § 1 Abs. 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gegründet und am 20.07.2016 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 18933 eingetragen.

Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2032 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31.12.2017, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts.

Im Fall einer Auflösung ist die Fondsgesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten.

Die Gesellschafter können während der vereinbarten Dauer der Fondsgesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB).

Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kapitals der Fondsgesellschaft bilden, kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

Im Falle der Liquidation ist der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wie folgt auszukehren: Zunächst sind die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Drittgläubigern vollständig zurückzuführen (einschließlich der Ansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Ersatz ihrer nachgewiesenen Auslagen zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer und etwaiger Vergütungen gemäß dem separat abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrag), danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten, dem

Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss daran sonstige nicht auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhende Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern. Anschließend sind in nachfolgender Reihenfolge die Guthaben auf den Kapitalkonten V, Kapitalkonten IV, Kapitalkonten II, Kapitalkonten III und Kapitalkonten I an den jeweiligen Gesellschafter auszuzahlen. An der Verteilung des danach etwa verbleibenden Gesellschaftsvermögens sowie einem etwaigen Liquidationsgewinn oder -verlust nehmen die Gesellschafter allein im Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I teil. Als Gesellschafter der Fondsgesellschaft ist auch der geschäftsführende Kommanditist an dem verbleibenden Gesellschaftsvermögen sowie einem etwaigen Liquidationsgewinn in Höhe seiner gemäß § 4 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft fortlaufend erhöhten festen Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) beteiligt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung von Sozialverbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber den Gesellschaftern ist ausgeschlossen.

Erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten, so geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in § 100 KAGB auf die Verwahrstelle zur Abwicklung der Fondsgesellschaft über. Die Verwahrstelle hat die Fondsgesellschaft in diesem Fall abzuwickeln und das Vermögen an die Anleger zu verteilen. Mit Genehmigung der BaFin kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung der Fondsgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen.

Das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen geht jedoch dann nicht auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, wenn die Fondsgesellschaft sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt und dies jeweils von der BaFin genehmigt wird.

Das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten, erlischt gemäß § 99 KAGB

- durch eine Kündigung des von der Fondsgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung der Kündigung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht;

- mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse nach § 26 der Insolvenzordnung abgewiesen wird;
- durch die Kündigung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA als Verwahrstelle der Fondsgesellschaft abgeschlossenen Verwahrstellenvertrags durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der PATRIZIA GrundInvest als Kapitalverwaltungsgesellschaft oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbot es gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

14. ANGABEN ZUM FERNABSATZ BZW. ZU AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN/WIDERRUFSRECHT

14.1 VERBRAUCHERINFORMATIONEN

Gemäß § 312d BGB (i. V. m. Artikel 246b § 2 Abs. 1 i. V. m. Artikel 246b § 1 Abs. 1 EGBGB) ist die Fondsgesellschaft bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen oder bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag verpflichtet, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

14.1.1 Informationen zum Anbieter und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen

14.1.1.1 Fondsgesellschaft

PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Augsburg (HRA 18933)
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die Fondsgesellschaft unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

14.1.1.2 Persönlich haftender Gesellschafter der Fondsgesellschaft (Komplementär)

CB Beteiligungs GmbH
Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 191949)
Gesetzlicher Vertreter: Christian Berger, Jana Hanrieder
Ladungsfähige Anschrift: Horemansstraße 28, 80636 München

14.1.1.3 Geschäftsführer der Fondsgesellschaft (geschäftsführender Kommanditist)

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053)
Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibrock, Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode (Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode soll im Laufe des Jahres 2017 plangemäß aus der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausscheiden).
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

14.1.1.4 Treuhandkommanditist

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053)
Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibrock, Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode (Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode soll im Laufe des Jahres 2017 plangemäß aus der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausscheiden).
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

14.1.1.5 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Initiator des Beteiligungsangebots, Anbieter, Vertreter

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Sitz: Augsburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg (HRB 29053)
Gesetzliche Vertreter: Joachim Fritz, Andreas Heibrock, Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode (Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode soll im Laufe des Jahres 2017 plangemäß aus der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausscheiden).
Ladungsfähige Anschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

14.1.1.6 Anlageberater/Vermittler

Die Sparkasse/Bank bzw. der Anlageberater/Vermittler, über die/den Sie die Verkaufsunterlagen, die Beitrittsvereinbarung und die Widerrufsbelehrung erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlageberater(in)/Vermittler(in) der Fondsgesellschaft tätig.

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen sowie ggf. ihrer gesetzlichen Vertreter ergibt sich aus den Ihnen von der Sparkasse/Bank oder den sonstigen Anlageberatern/Vermittlern zugesandten oder überlassenen Unterlagen.

14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft und zur Finanzdienstleistung selbst

14.1.2.1 Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Fondsgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die Investition in eine Immobilie in München („Anlageobjekt“). Das ursprünglich im Jahr 1972 errichtete und 2014 / 15 kernsanierte Anlageobjekt, mit rd. 8.004 qm Büro-/Schul- und Nebenflächen sowie 1.950 qm Tankstellenflächen und 45 nutzbaren PKW-Tiefgaragenstellplätzen, ist zum einen langfristig an den Bavarian International School e.V. („BIS“) und zum anderen an die BP Europa SE („BP“) vermietet. Das Anlageobjekt liegt auf einem rd. 4.655 qm großen Grundstück, belegen in der Leopoldstraße 208, 80804 München, geführt im Grundbuch des Amtsgerichts München, Band 469 Blatt 12080 unter lfd. Nr. 8, Flurstücke 894/4, 894/12 und 894/13. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft ist unter Beachtung von vorstehendem Absatz sowie ihrer Anlagebedingungen i. S. d. § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Fondsgesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Fondsgesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Fondsgesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, § 34f oder 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen. Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.

14.1.2.2 Gegenstand der konkreten vorliegenden Anlagemöglichkeit und Zustandekommen des hierfür erforderlichen Vertrags

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittelbare Beteiligung des Anlegers über den Treuhandkommanditisten als Treugeber an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Treuhandvertrags, der Beitrittsvereinbarung

sowie des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Um der Fondsgesellschaft beizutreten sowie die mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen, hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte und von ihm unterzeichnete Beitrittsvereinbarung bei seinem Anlageberater /Vermittler oder direkt bei dem Anbieter einzureichen. Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags zwischen dem Anleger als Treugeber und dem Treuhandkommanditisten als Treuhänder nach Maßgabe der Beitrittsvereinbarung dar. Die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags erfolgt durch den Treuhandkommanditisten. Der Vertrag kommt durch diese Annahme zustande. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gegengezeichnete Beitrittsvereinbarung wird dem Anleger – nach Unterzeichnung durch den Treuhandkommanditisten – als Durchschlag zurückgesandt.

14.1.2.3 Laufzeit des Treuhandvertrags /Dauer der Fondsgesellschaft /Kündigung

Die Fondsgesellschaft endet zum Ablauf des 31.12.2032, es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Die Fondsgesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31.12.2017, falls der Erwerb des Anlageobjekts (Details hierzu siehe unter Abschnitt 1.3 bzw. in Abschnitt 5.2) bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Fondsgesellschaft eingegangen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschafts- und des Treuhandvertrags besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon jeweils unberührt. Einzelheiten hinsichtlich der Dauer und außerordentlichen Kündigung der Fondsgesellschaft bzw. der Beendigung des Treuhandvertrags regeln der Gesellschaftsvertrag (vgl. § 25 des Gesellschaftsvertrags) und der Treuhandvertrag (vgl. § 9 des Treuhandvertrags). Details zu diesen Regelungen und Darstellung möglicher wirtschaftlicher Nachteile einer vorzeitigen außerordentlichen Kündigung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 6.3.3 lit. f).

14.1.2.4 Beteiligungsbetrag

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers muss 20.000 Euro betragen; höhere

Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; die Anleger haben den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

14.1.2.5 Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung

Der Anleger hat den in der Beitrittsvereinbarung genannten Beteiligungsbetrag zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag zu entrichten.

Die weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft sowie die weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind im Abschnitt 8 „Kosten“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt. Weitere Kosten und Leistungen hat der Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vermögensanlage nicht zu erbringen; insbesondere hat er keine weiteren Zahlungen zu leisten. Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft und zur steuerlichen Abwicklung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“.

14.1.2.6 Zahlungsmodalitäten

Der Beteiligungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag ist vom Anleger gemäß den Bestimmungen der Beitrittsvereinbarung zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) zu erbringen.

Wird der Beteiligungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig erbracht, können dem Anleger Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen (z. B. zusätzliche Bearbeitungs- oder Bankgebühren) bleibt davon unberührt. Entsprechendes gilt, wenn der Anleger den Beteiligungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag von einem Konto überweist, das nicht in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union geführt wird, und die Zahlung deshalb zurückgewiesen wird. Weiterhin ist bei nicht vollständiger und/oder verspäteter Bereitstellung des Beteiligungsbetrags zuzüglich Ausgabeaufschlag der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und vom Treuhandvertrag oder

eine Herabsetzung des gezeichneten Beteiligungsbetrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft möglich. Im Fall eines Rücktritts hat der Anleger die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt unberührt (siehe hierzu § 7 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft).

14.1.2.7 Entnahmen / Auszahlungen

Soweit die Fondsgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Fondsgesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des Kapitalkontos I und II an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung von Immobilien durch die Fondsgesellschaft nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I teil. Weitere Details zu vorstehenden Angaben siehe in Abschnitt 7.2.3 dieses Verkaufsprospekts und in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft. Die Zahlungen der Fondsgesellschaft werden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Zahlstelle ausgeführt. Andere Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, existieren nicht.

14.1.2.8 Beitrittsgrundlage / Vertragsverhältnisse / spezielle Risiken

Die Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen sind in der Beitrittsvereinbarung und im Verkaufsprospekt (nebst den dort in der Anlage beigefügten Anlagebedingungen, dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag) enthalten. Diese Dokumente enthalten eine vollständige Beschreibung der Vertragsverhältnisse. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um ein Finanzinstrument handelt, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Die speziellen Risiken der Beteiligung sind in Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts beschrieben. Für nähere Einzelheiten wird auf diese Informationen verwiesen.

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der vorliegende Verkaufsprospekt „PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße“, gelten bis zur Mitteilung von Änderungen.

Die PATRIZIA GrundInvest hält den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag), sowie die wesentlichen Anlegerinformationen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft (in der jeweils geltenden Fassung, die „Verkaufsunterlagen“) zur kostenlosen Ausgabe bereit.

14. 1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag

14. 1.3. 1 Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Beitrittsvereinbarung sowie das Vertragsverhältnis zwischen der Fondsgesellschaft und dem einzelnen Anleger sowie der Treuhandvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher i. S. v. § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Im Übrigen ist Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

14. 1.3.2 Sprache

Die Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation zwischen der Fondsgesellschaft, ihren Gesellschaftern und den Anlegern erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

14. 1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds

14. 1.4. 1 Außergerichtlicher Rechtsbehelf

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass

- der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird;
- die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist;
- ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet;
- die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und
- der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank
- Schlichtungsstelle -
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 2388 1907
Fax: 069 / 709090 9901
www.bundesbank.de

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zum Anbieter der Anteile an der Fondsgesellschaft, zur Fondsgesellschaft und/oder zum Treuhandkommanditisten sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches

Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds, zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle erhältlich.

Die Adresse lautet:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin
Tel.: 030/257 616 90
Fax: 030/257 616 91
info@ombudsstelle-gfonds.de
www.ombudsstelle-gfonds.de

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Es ist zudem zu versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

14.1.4.2 Garantiefonds / Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bezogen auf das Beteiligungsangebot insgesamt bestehen nicht.

14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Sie sind während der Dauer des Angebots wirksam und werden während dieses Zeitraums ggf. aktualisiert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

14.2 WIDERRUFSRECHT

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittsvereinbarung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers geschlossen haben, steht ihm ggf. das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittsvereinbarung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrags und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen, wird in diesen Fällen auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

15. ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

Stand 14. November 2016

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26
(nachstehend „Gesellschaft“ oder „geschlossener Publikums-AIF“ genannt)

extern verwaltet durch die

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26
(nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 ZULÄSSIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“),
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als „Objektgesellschaft“ bezeichnet) (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- c) Vermögensgegenstände nach §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

§ 2 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

- (1) Die Gesellschaft investiert in eine gewerbliche Immobilie in München („Anlageobjekt“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll.

Das Anlageobjekt, eine ursprünglich im Jahr 1972 erbaute und bis Ende 2015 kernsanierte Immobilie, liegt auf einem rd. 4.655 m² großen Grundstück, belegen in der Leopoldstraße 208, 80804 München, geführt im Grundbuch des Amtsgerichts München, Band 469 Blatt 12080 unter lfd. Nr. 8, Flurstücke 894/4, 894/12 und 894/13.

Der Investitionsprozess der Gesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) bzw. b) ist nach dem Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen. In Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. c) darf die Gesellschaft nach Ablauf der Beitrittsphase von Anlegern und während der Vermietungsphase für Vermögensgegenstände gemäß § 1 lit. a) bzw. b) max. 25 Prozent des investierten Kapitals halten.

- (2) Da die Gesellschaft in ein Anlageobjekt investiert, welches von dem in § 262 Abs. 1 KAGB verankerten Grundsatz der Risikomischung abweicht, erfolgt die Investition unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB.

§ 3 KREDITAUFNAHME (LEVERAGE) UND BELASTUNG

- (1) Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent 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.
- (2) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent 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. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensgegenständen, welche zu Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

- (3) Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 DERIVATE

Die Gesellschaft darf Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

ANTEILSKLASSEN

§ 5 ANTEILSKLASSEN

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

AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6 AUSGABEPREIS, MINDESTZEICHNUNGSSUMME, AUSGABEAUFSCHLAG, INITIALKOSTEN

- (1) Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro (Mindestzeichnungssumme). Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
- (2) Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,70 Prozent des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,48 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 8,5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.

- (3) Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage der Anleger. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
- (4) Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 11,48 Prozent der Kommanditeinlagen der Anleger belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens zum Ende der Platzierungsfrist fällig.
- (5) Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 7 LAUFENDE KOSTEN

- (1) Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an den persönlich haftenden Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft kann jährlich insgesamt bis zu 0,9597 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 285.600 Euro p. a.

- (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 Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent 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 zugrundegelegt.

- (3) Vergütungen die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind
- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung

- in Höhe von bis zu 0,9213 Prozent der Bemessungsgrundlage. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 285.600 Euro p. a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
- b) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft erhält eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,0384 Prozent der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 11.900 Euro.
- c) Der Liquidator der Gesellschaft erhält während des Liquidationszeitraums maximal eine Vergütung in Höhe von bis zu 285.600 Euro p. a.
- (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 Verkaufsprospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.
- (5) Verwahrstellenvergütung
- Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.
- (6) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen
- a) Folgende laufende Kosten, einschließlich darauf ggf. anfallender Steuern, hat die Gesellschaft zu tragen:
- i. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
 - ii. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
 - iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
 - v. für die Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
 - vi. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
 - vii. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
 - viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - ix. Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von Dritten ab Zulassung zum Vertrieb in Rechnung gestellt werden;
 - x. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft ggf. gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die vorstehend dargestellten Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

- c) Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

- (7) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft bzw. ggf. ihren Objektgesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Vermietung / Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Vermietung / Verpachtung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Gesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

- (8) Steuern

Insoweit nach aktueller Rechtslage Kosten für die Gesellschaft entstehen, berücksichtigen die genannten Beträge etwaige Umsatzsteuer auf der Basis der aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der Rechtslage, insbesondere durch Änderungen der gesetzlichen Steuersätze, werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.

§ 8 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDEN KOSTEN

Mit seiner Beteiligung können dem Anleger über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus zudem folgende sonstige Kosten entstehen:

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die dadurch entstehenden Notargebühren, Registerkosten und Steuern zu tragen.

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

ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE, VERWAHRSTELLE

§ 9 AUSSCHÜTTUNG

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, auch soweit diese aus Veräußerungsgewinnen stammt, soll an die Gesellschafter ausgezahlt 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 wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

An den Auszahlungen (Entnahmen / Ausschüttungen) nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht.

§ 10 GESCHÄFTSJAHR, LAUFZEIT UND BERICHTE

- (1) Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
- (2) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2032 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschaft endet ferner automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder mit Ablauf des 31. Dezember 2017, falls der Erwerb des Anlageobjekts bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts, oder mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten beschlossen werden. Dabei ist die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft max. um bis zu 50 Prozent bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich und die Summe aus Grundlaufzeit und

etwaiger Verlängerungen der Laufzeit der Gesellschaft durch Gesellschafterbeschluss darf insgesamt nicht mehr als 30 Jahre betragen. Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass 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. Sofern die Gesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, wird die Gesellschaft, gegebenenfalls auch vor Ablauf der Grundlaufzeit, auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst.

- (3) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
 - (4) Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 i. V. m. mit § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.
 - (5) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.
- (2) Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
 - (3) Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
 - (4) Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 11 VERWAHRSTELLE

- (1) Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

16. ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 FIRMA, SITZ, ANLAGEBEDINGUNGEN

- (1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft im Sinne des § 149 KAGB und führt die Firma:

PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

(nachstehend „**Gesellschaft**“).

- (2) Sitz der Gesellschaft ist Augsburg.
- (3) Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern bestimmt sich nach den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag.

§ 2 GESELLSCHAFTSZWECK, FREMDVERWALTUNG, KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Die Anlagestrategie der Gesellschaft ist über den Erwerb eines Grundstücks die Investition in eine Immobilie („Anlageobjekt“), welche langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Das Anlageobjekt, eine ursprünglich im Jahr 1972 erbaute und bis Ende 2015 kernsanierte Immobilie, liegt auf einem rd. 4.655 m² großen Grundstück, belegen in der Leopoldstraße 208, 80804 München, geführt im Grundbuch des Amtsgerichts München, Band 469 Blatt 12080 unter lfd. Nr. 8, Flurstücke 894/4, 894/12 und 894/13. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft.

- (2) Die Gesellschaft ist unter Beachtung von vorstehendem Abs. (1) sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

- (3) Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, §34f oder 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen.

- (4) Die Gesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.

- (5) Die Gesellschaft, ein geschlossener Publikums-AIF im Sinne des KAGB, wird den geschäftsführenden Kommanditisten in einem Fremdverwaltungsvertrag („**Fremdverwaltungsvertrag**“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 17 ff. KAGB („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) der Gesellschaft bestellen. Nach dem Fremdverwaltungsvertrag obliegt der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft.

- (6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter. Der Verwahrstelle obliegen die nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag vorgeschriebenen Aufgaben.

§ 3 GESELLSCHAFTER UND KAPITAL

- (1) Komplementär (persönlich haftender Gesellschafter) ist die CB Beteiligungs GmbH („**Komplementär**“), mit Sitz in München, ohne Kapitalanteil. Der Komplementär ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet und ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

- (2) Gründungskommanditist und geschäftsführender Kommanditist ist die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**geschäftsführender Kommanditist**“), mit Sitz in Augsburg, mit einem festen Kapitalanteil in Höhe von zunächst 20.000 Euro. Der feste Kapitalanteil des geschäftsführenden Kommanditisten erhöht sich automatisch gemäß § 4 Abs. (5). Einen zusätzlichen variablen Kapitalanteil wird der geschäftsführende Kommanditist nicht auf eigene Rechnung erbringen.

- (3) Darüber hinaus kann sich jede natürliche oder juristische Person, Personengesellschaft (soweit nicht in § 3

Abs. (5) ausgeschlossen) oder Stiftung gemäß den Voraussetzungen des § 3 Abs. (5) und der entsprechenden Beitrittsvereinbarung im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. (1) über den Treuhandkommanditisten, die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Treuhandkommanditist“), mit Sitz in Augsburg, als Treugeber beteiligen. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hält in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist zusätzlich zu dem Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) keinen weiteren Kapitalanteil für eigene Rechnung und ist darüber hinaus nicht für eigene Rechnung am Vermögen der Gesellschaft beteiligt, wird jedoch im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 ihren Kapitalanteil erhöhen und den Erhöhungsbetrag (weiterer Kapitalanteil) treuhänderisch für Rechnung der Treugeber halten. Die Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber erfolgt, indem der Treugeber ein Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrags abgibt, der Treuhandkommanditist dieses Angebot annimmt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 zulässt. Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur entsprechenden Kapitalerhöhung gemäß § 4 informiert; die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung. Treugeber und Kommanditisten werden nachfolgend auch gemeinschaftlich als Gesellschafter bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf Treugeber oder Kommanditisten Bezug genommen wird.

- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist durch die Gesellschafter unwiderruflich bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ohne weitere Zustimmung weitere natürliche oder juristische Personen als Gesellschafter in die Gesellschaft aufzunehmen, entsprechende Aufnahmeverträge (auch im Namen der jeweiligen Mitgesellschafter) abzuschließen und/oder durch Erhöhung der Beteiligung des Treuhandkommanditisten das eingelegte Kapital zur Finanzierung des durchzuführenden bzw. durchgeführten Gesellschaftszwecks im Sinne des § 2 zu erhöhen und diejenigen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die insoweit sachdienlich oder erforderlich sind. Eine separate Zustimmung der Mitgesellschafter ist hierfür nicht erforderlich.
- (5) Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Kapitalanteilen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen

Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

Personen, die die Vorgaben des § 262 Abs. 2 Nr. 2 lit. a) und b) KAGB nicht erfüllen oder Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“), (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, dürfen nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Vorstehendes gilt gleichermaßen für sämtliche juristischen Personen, und Personenhandelsgesellschaften, sonstige Personenmehrheiten, Stiftungen, Trusts oder sonstige verselbständigte Vermögensmassen, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind (jeweils unabhängig davon, ob sie nach dem Recht des jeweiligen US-Bundesstaates selbst Träger von Rechten und Pflichten sein können) und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen („Beteiligungshindernis“) vorliegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall und sofern dies rechtlich zulässig ist Ausnahmen von den Regelungen in diesem Absatz zulassen.

Bei anfänglichem oder nachträglichem Vorliegen eines Beteiligungshindernisses ist der betreffende Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern schadenersatzpflichtig, es sei denn, der Gesellschafter hat dies nicht zu vertreten. Ausnahmen davon, dass der Gesellschaft grundsätzlich nur derjenige beitreten kann, in dessen Person kein Beteiligungshindernis vorliegt, können durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Ungeachtet einer solchen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährten Ausnahme ist der betreffende Gesellschafter, nicht aber die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Gesellschaft und jedem einzelnen Gesellschafter gegenüber zum Ersatz aller Schäden, Kosten und Nachteile verpflichtet, die daraus entstehen, dass in der Person des Gesellschafters ein Beteiligungshindernis vorliegt oder entsteht. Ein Rückgriff des betreffenden Gesellschafters auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ausgeschlossen.

- (6) Der Beteiligungsbetrag eines Gesellschafters am Kapital der Gesellschaft muss mindestens 20.000 Euro betragen. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Für den Beteiligungsbetrag des geschäftsführenden Kommanditisten gilt die Mindestanforderung für Beteiligungsbeträge gemäß Satz 1 und 2 nicht. Zusätzlich hat der beitretende Gesellschafter einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent bezogen auf seinen Beteiligungsbetrag entsprechend der Beitrittsvereinbarung zu leisten. Der gesamte Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist in bar nach näherer Maßgabe der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Soweit Beteiligungen im Rahmen einer Platzierungsgarantie übernommen werden, ist ein Ausgabeaufschlag nicht zu leisten. Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Beteiligungsbeträgen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Der Kapitalanteil eines Gesellschafters setzt sich zusammen aus einer festen und einer variablen Kapitaleinlage. Die feste Kapitaleinlage beträgt 5,1 Prozent des jeweils übernommenen Kapitalanteils, und die variable Kapitaleinlage beträgt 94,9 Prozent des jeweils übernommenen Kapitalanteils.
- (7) Den beitretenden Gesellschaftern ist bekannt, dass seit Gründung der Gesellschaft verschiedene Verträge für die Gesellschaft abgeschlossen wurden bzw. künftig abgeschlossen werden, insbesondere über den Kauf des Anlageobjekts, über Eigen- und Fremdkapitalvermittlung, über eine Platzierungsgarantie sowie verschiedene Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge, wie im Verkaufsprospekt der Gesellschaft, der zur Einwerbung von Anlegern (Treugebern) im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 verwendet wird, beschrieben, und die Gesellschaft aus solchen Verträgen wirtschaftlich verpflichtet ist bzw. verpflichtet wird. Die Gesellschafter können die abgeschlossenen Verträge gemäß § 10 Abs. (1) einsehen und stimmen ihnen mit ihrem Beitritt zu.
- (8) Der geschäftsführende Kommanditist hat seinen Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) geleistet. Die übrigen Gesellschafter werden ihre Kapitalanteile nach Maßgabe des § 7 erbringen.
- (9) Die für den Treuhandkommanditisten und jeden Kommanditisten im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt stets 100 Euro.
- (10) Die Gesellschafter bestellen den geschäftsführenden Kommanditisten als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Dies gilt auch für den Fall, dass der Gesellschafter gekündigt hat oder bereits aus der Gesellschaft ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft ggf. zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Der geschäftsführende Kommanditist kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; er wird von diesem Recht nur auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses Gebrauch machen.
- (11) Gesellschafter kann nur werden, wer sich gegenüber der Gesellschaft gemäß den Anforderungen in der Beitrittserklärung identifiziert hat. Gesellschafter haben sich gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung, insbesondere durch Übersendung einer Kopie eines gültigen Reisepasses oder Personalausweises, zu identifizieren. Bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Der Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz oder sonstigen gesetzlichen Vorgaben ergebenden Verpflichtungen benötigt.
- (12) Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Wettbewerbsrelevante Informationen sollen jedoch nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten, für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten gegeben werden.

§ 4 KAPITALERHÖHUNGEN

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 30.12.2017 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten auf plangemäß bis zu 31.089.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag), max. jedoch auf bis zu 32.000.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag) zu erhöhen. Der Kapitalanteil des geschäftsführenden Kommanditisten erhöht sich automatisch gemäß § 4 Abs. (5). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2018 zu verlängern.
- (2) Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des § 4 Abs. (3) und § 3 jeweils (ggf. schrittweise) automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf, um den entsprechenden in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten und tatsächlich geleisteten Betrag. Die Erbringung der Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten richtet sich nach § 3 Abs. (6), § 4 Abs. (5) und § 7.
- (3) Kapitalerhöhungen erfolgen jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts bzw. der Zulassung zur Erhöhung und Zahlung des Kapitalanteils folgt.
- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.
- (5) Der geschäftsführende Kommanditist wird bereits hiermit zur weiteren Kapitalerhöhung wie folgt zugelassen: Seine feste Kapitaleinlage (Kapitalkonto I, § 6 Abs. (1) lit. (a)) erhöht sich schrittweise; eine variable Kapitaleinlage (Kapitalkonto II, § 6 Abs. (1) lit. (b)) erbringt er nicht. Ein Ausgabeaufschlag ist nicht zu leisten. Die Erhöhung des festen Kapitalanteils des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 3 Abs. (2) erfolgt automatisch, d. h. ohne weitere Veranlassung und ohne dass es einer weiteren Zustimmung, Maßnahme oder Erklärung bedarf, mit der Maßgabe, dass sein Kapitalanteil (feste Kapitaleinlage gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a)) bei Durchführung der Kapitalerhöhung gemäß Abs. (1)

und (2) stets mindestens 5,33 Prozent sämtlicher fester Kapitaleinlagen (§ 6 Abs. (1) lit. (a)) beträgt. Die Zahlung der Erhöhung des Kapitalanteils wird zum 30.12. des betreffenden Jahres fällig. Die Zahlung ist keine Voraussetzung für die Erhöhung der festen Kapitaleinlage.

- (6) Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 5 RECHTSTELLUNG DER TREUGEGER UND KOMMANDITISTEN / AUSKUNFTSPFLICHTEN

- (1) Den Gesellschaftern ist bekannt, dass der Treuhandkommanditist an den geplanten Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. 1 zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänder für fremde Rechnung teilnimmt und seinen Kapitalanteil für die Treugeber halten wird. Dieses Treuhandverhältnis wird in einem Treuhandvertrag geregelt, den der Treuhandkommanditist mit den Treugebern unmittelbar abschließt.
- (2) Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahmerechte. Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte (entsprechend den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags) ausüben, insbesondere an Beschlussfassungen der Gesellschafter mitwirken können.
- (3) Soweit die Treugeber nicht unmittelbar handeln, wird der Treuhandkommanditist die Gesellschafterrechte nach deren Weisungen und insbesondere nach Maßgabe des Treuhandvertrags im Interesse der Treugeber ausüben.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat in ihrer Eigenschaft als geschäftsführender Kommanditist und Treuhandkommanditist kein Stimmrecht und darf auch nicht als Vertreter der Treugeber handeln, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob sie zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien oder aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund auszuschließen ist oder ob die Gesellschaft einen Rechtsstreit gegen sie einleiten soll. In diesen Fällen

üben die Treugeber ihre Stimmrechte selbst aus, sofern sie nicht den Treuhandkommanditisten anweisen, die auf sie jeweils entfallenden Stimmen in ihrem Namen als Bote zu übermitteln. Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; sie darf insbesondere ihr Stimmrecht für den im eigenen Namen gehaltenen Kapitalanteil und die Stimmrechte für die treuhänderisch für die Treugeber gehaltenen Anteile ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob die Gesellschaft einen Vertrag mit ihr abschließen, ändern oder beenden soll.

- (4) Jeder Treugeber kann nach Ablauf der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1) und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht gemäß § 30 verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird. § 3 Abs. (6) gilt sinngemäß. Das Verlangen wird erst mit der Vorlage der Handelsregistervollmacht wirksam. Die Umwandlung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. Die durch eine solche Umwandlung entstehenden und durch die Gesellschaft nachgewiesenen Kosten und Steuern (z. B. Kosten der Eintragung ins Handelsregister) hat der wechselnde Treugeber zu tragen. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 100 Euro.
- (5) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, etwaige Änderungen seiner in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben (insbesondere Adressänderungen, Bankverbindungen oder Wechsel der Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit) der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen. Jeder Gesellschafter ist auch verpflichtet, der Gesellschaft unaufgefordert seine steuerrechtliche „Ansässigkeit“ außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bzw. jede künftige Änderung seiner steuerrechtlichen „Ansässigkeit“ mitzuteilen. Auf Anforderung der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jeder Gesellschafter Nachweis über den Ort seiner „Ansässigkeit“ im Sinne des Steuerrechts zu erbringen. Verzieht ein Gesellschafter ins Ausland, so hat er der Gesellschaft auf Anforderung einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. Gleiches gilt für Gesellschafter mit Wohnsitz im Ausland. § 3 Abs. (5) bleibt hiervon unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat überdies das Recht, von den Gesellschaftern Angaben zur Erteilung von Auskünften gegenüber Steuerbehörden oder kontoführenden Banken zu verlangen, soweit dies gesetzlich
- geboten ist, von den Steuerbehörden gefordert wird oder zur Freistellung, Ermäßigung oder Erstattung von Abzugsteuern erforderlich ist. In den zuletzt genannten Fällen ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft zudem berechtigt, von den Gesellschaftern die Ausfertigung ggf. notwendiger Steuerformulare und -erklärungen oder die Mitwirkung hierbei zu verlangen.

§ 6 GESELLSCHAFTERKONTEN

(1) Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

- (a) Die feste Kapitaleinlage des Gesellschafters wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Dieses ist unveränderlich und maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft, am Abfindungs- und Auseinandersetzungs Guthaben sowie für die Verteilung des Gesellschaftsvermögens und des Liquidationsgewinnes oder -verlustes im Falle der Auflösung der Gesellschaft, die sich abschließend nach § 29 i. V. m. § 18 Abs. (3) richtet.
- (b) Die zusätzliche variable Kapitaleinlage wird auf dem Kapitalkonto II geführt. Der Saldo der Kapitalkonten I und II ist maßgebend für das Stimmrecht und – vorbehaltlich §§ 18 ff. – für das Entnahmerecht und die Ergebnisverteilung.
- (c) Der Ausgabeaufschlag wird auf dem Kapitalkonto III gebucht. Das Kapitalkonto III gilt als Rücklage nach § 264c Abs. 2 S. 1 Ziffer II HGB.
- (d) Entnahmen sowie sonstige Einlagen werden auf dem Kapitalkonto IV gebucht.
- (e) Gewinne und Verluste werden auf dem Kapitalkonto V gebucht (Gewinn- und Verlustvortragkonto).

- (2) Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.
- (3) Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern wird ein gesondertes Verrechnungskonto geführt. Das Konto hat im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.
- (4) Der geschäftsführende Kommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, ohne Zustimmung der Gesellschafter von Abs. (1) abweichende

Konten zu führen, wenn dies aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben erforderlich ist.

§ 7 ERBRINGUNG DER KOMMANDITEINLAGEN

Für die Leistung der Kapitalanteile und des Ausgabeaufschlags bei Gesellschaftern, die gemäß § 3 Abs. (3) und (4) beitreten bzw. ihren Kapitalanteil erhöhen, gilt Folgendes:

- (1) Die Gesellschafter sind zur vollständigen Barleistung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung in der dort genannten Währung kosten- und spesenfrei für die Gesellschaft an diese verpflichtet. Der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag ist vollständig von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Gemeinschaft geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt im Fall einer Zahlung von einem anderen als den vorstehend genannten Konten als nicht geleistet.

Bei ratenweiser Einzahlung des Kapitalanteils werden die Einzahlungen vorrangig dem Kapitalkonto III, dann den Kapitalkonten I und II (im Verhältnis 5,1 Prozent auf dem Kapitalkonto I und zu 94,9 Prozent auf dem Kapitalkonto II) gutgeschrieben.

- (2) Der Treuhandkommanditist erhöht seinen Anteil im Rahmen der jeweiligen Kapitalerhöhung gemäß § 4. Durch Erbringung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlags durch den Treugeber wird der Treuhandkommanditist zugleich von seiner Einlageverpflichtung befreit. Eine weiter gehende Haftung des Treuhandkommanditisten für die Erbringung der Einlagen ist im Innenverhältnis zur Gesellschaft ausgeschlossen.
- (3) Wird der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag zu den über die Beitrittsvereinbarung vereinbarten Terminen nicht oder nicht in voller Höhe erbracht, kann der Treuhandkommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Treugeber zurücktreten.
- (4) Der infolge Abs. (3) gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Gesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Gesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.

- (5) Anstelle des Rücktritts gemäß Abs. (3) kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung des § 3, insbesondere des § 3 Abs. (6), auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter die diesbezüglichen Kosten der Gesellschaft zu tragen.
- (6) Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem Gesellschafter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.
- (7) Der Treuhandkommanditist tritt bereits hiermit die ihm gegenüber den jeweiligen Treugebern zustehenden Ansprüche auf Verzugszinsen und sonstige Schadenersatzansprüche an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an. Die Gesellschaft ist somit berechtigt, die entsprechenden Ansprüche unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Treugeber geltend zu machen; ein darüber hinausgehender Anspruch der Gesellschaft gegenüber dem Treuhandkommanditisten besteht nicht.

§ 8 AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT

Mit der vollständigen Erbringung der Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Kommanditanteils zzgl. Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Gesellschaft. Ein Gesellschafter ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar.

Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten, bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag, gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

§ 9 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG, AUFGABEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

- (1) Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist. Der Komplementär ist im Innenverhältnis von der

Geschäftsführung ausgeschlossen. Den übrigen Kommanditisten stehen keine Geschäftsführungs- und Vertretungsrechte für die gesamte Dauer der Gesellschaft zu.

- (2) Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft unter Beachtung der sich aus § 14 ergebenden Zuständigkeiten der Gesellschafter sowie nach Maßgabe der von diesen demgemäß gefassten Gesellschafterbeschlüsse mit der Sorgfalt ordentlicher Kaufleute zu führen. Der geschäftsführende Kommanditist hat die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag zu führen. Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst die Vornahme aller zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählenden Geschäfte, soweit diese nicht gemäß § 2 (5) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind. Zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählen neben der Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 2 (5) insbesondere auch der Abschluss von Verträgen über die Beschaffung des Eigenkapitals der Gesellschaft.

- (3) Der Komplementär ist von den Beschränkungen des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Dies gilt sinngemäß für den geschäftsführenden Kommanditisten.
- (4) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren Organe sind bezüglich aller Rechtsgeschäfte zwischen ihnen und der Gesellschaft sowie den Kommanditisten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist müssen jeweils stets mindestens zwei Geschäftsführer haben und die weiteren Voraussetzungen gemäß § 153 KAGB erfüllen.
- (5) Der Komplementär vertritt die Gesellschaft einzeln. Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird hiermit im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis und soweit gesetzlich zulässig, Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft erteilt. Er ist im Rahmen seiner Generalvollmacht ebenfalls einzelvertretungsbe-rechtigt. Die Vollmacht ist nach außen inhaltlich nicht beschränkt.

- (6) Die Gesellschafter sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ermächtigt, die dem geschäftsführenden Kommanditisten erteilte Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht durch Beschluss zu widerrufen.
- (7) Mit dem Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. des Komplementärs aus der Gesellschaft erlischt dessen Geschäftsführungs- und Vertretungsbe-fugnis automatisch.
- (8) Der geschäftsführende Kommanditist ist, soweit gesetzlich zulässig, zur Beauftragung anderer juristischer oder natürlicher Personen mit Teilen der Geschäftsführung oder mit einzelnen Geschäftsführungsaufgaben berechtigt. Die Verantwortung für die Geschäftsführung verbleibt jedoch stets beim geschäftsführenden Kommanditisten.

§ 10 AUSKUNFTS-, EINSICHTS- UND KONTROLLRECHTE, GESCHÄFTSBERICHT

- (1) Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Gesellschafters in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Gesellschafter berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Gesellschafter können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerbera-tenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder einem Gesellschafter gemäß § 3 Abs. (1), (2) und (3) stehen dürfen. Die Kosten hierfür haben die Gesellschafter selbst zu tragen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, den Einsichtsbevollmächtigten abzulehnen, soweit dieser bereits für einen Gesellschafter der Gesellschaft tätig ist bzw. war oder soweit dieser im Auftrag Dritter handelt, die für einen Gesellschafter tätig sind.
- (2) Die Ausübung der Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte nach § 10 Abs. (1) darf den ordentlichen Betrieb der Gesellschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von

Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.

- (3) Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft.
- (4) Der geschäftsführende Kommanditist hat jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft zu berichten.
- (5) Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

§ 11 HAFTUNG

- (1) Die Gesellschafter haben untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Davon ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Bestimmungen des § 9 Abs. (2) bleiben unberührt.
- (2) Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander sowie im Verhältnis zur Gesellschaft verjähren nach Ablauf von drei Jahren, gerechnet ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gesellschafter von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren Ansprüche auf Ersatz anderer Schäden als aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach der Entstehung des Anspruchs. Für vorsätzliche verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gilt die Verjährungsfrist von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs.

- (3) Ansprüche sind gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

§ 12 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens nach Art des Umlaufverfahrens gefasst. Das Abstimmungsverfahren ist einmal jährlich – sofern nicht gesetzlich abweichend geregelt - bis spätestens zum 30. 11. eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2018 durchzuführen. Den Gesellschaftern werden alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform übermittelt. Die notwendigen Informationen zur Teilnahme und Abstimmung werden an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters übermittelt. Der Anleger wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Im Übrigen gelten die § 15 und § 16 entsprechend.

Eine Beschlussfassung in einer Gesellschafterversammlung ist unter den Voraussetzungen des § 16 dieses Gesellschaftsvertrages möglich.

- (2) Soweit in zwingenden gesetzlichen Bestimmungen oder diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, bedürfen Gesellschafterbeschlüsse der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (3) Das Stimmrecht bemisst sich nach dem eingezahlten Kapitalanteil (Kapitalkonto I und II gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) und (b)) jedes Gesellschafters mit der Maßgabe, dass auf je 1 Euro eine Stimme entfällt.
- (4) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage, in der auch die Gründe genannt werden müssen, aus denen sich die Unwirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses ergibt, geltend

gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

- (5) Jeder Gesellschafter kann sich im Rahmen der Ausübung seines Stimmrechts durch einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter vertreten lassen.
- (6) Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend ihm erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Dies gilt auch für den Treuhandkommanditisten; dieser ist berechtigt, das ihm zustehende Stimmrecht gespalten auszuüben. Stets kann jedoch für einen einzelnen Kommanditisten bzw. Treugeber das Stimmrecht nur einheitlich abgegeben werden. Im Übrigen kann ein Gesellschafter für seinen Kapitalanteil nur eine einheitliche Stimme abgeben.

§ 13 NIEDERSCHRIFTEN ÜBER GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Über die Ergebnisse der Beschlussfassung hat der Versammlungsleiter gemäß § 16 Abs. (4) ein schriftliches Protokoll anzufertigen. Dieses ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Treuhandkommanditisten zu unterzeichnen und von der Gesellschaft den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden.
- (2) Die Niederschrift hat das Abstimmungsergebnis sowie die getroffenen Gesellschafterbeschlüsse zu enthalten; im Fall der Beschlussfassung gemäß § 16 zusätzlich den Ort und den Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung und alle Anträge.
- (3) Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, sofern er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

§ 14 ZUSTÄNDIGKEIT DER GESELLSCHAFTER

- (1) Die Gesellschafter sind insbesondere für folgende Beschlussfassungen zuständig:
 - (a) Feststellung des Jahresabschlusses;
 - (b) Beschluss über Entnahmen gemäß (und nach näherer Maßgabe des) § 19 Abs. (2);
 - (c) Wahl des Abschlussprüfers gemäß § 17 Abs. (3) Satz 1;

- (d) Entlastung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten;
 - (e) Änderung des Gesellschaftsvertrags oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1);
 - (f) Ausschluss von Gesellschaftern, insbesondere nach § 26 Abs. (1) lit. (c), nicht jedoch im Fall des Rücktritts von der Beitrittsvereinbarung nach § 26 Abs. (1) lit. (b);
 - (g) Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 26 Abs. (3) oder eines neuen Treuhandkommanditisten gemäß § 26 Abs. (4);
 - (h) die Auflösung der Gesellschaft gemäß § 29;
 - (i) Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. (6);
 - (j) vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Gesellschaft;
 - (k) Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht gemäß § 9 Abs. (2) in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. (5) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend;
 - (l) Änderung sowie Kündigung des mit dem geschäftsführenden Kommanditisten in seiner Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags; Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrags mit einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
 - (m) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen..
- (2) Beschlüsse im Sinne von Abs. (1) lit. (e), (i), (j), (k) und (l) bedürfen einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen, im Hinblick auf Abs. (1) lit. (e) mit der Maßgabe, dass die Änderung der Dauer der Gesellschaft

gemäß § 25 (1) der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf. Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß Abs. (1) lit. (m) bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

- (3) Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen.
- (4) Sofern eine zustimmungspflichtige Maßnahme im Sinne dieses Paragraphen erforderlich ist, um zwingende Vorgaben des KAGB zu erfüllen, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme im Rahmen des Gesellschafterbeschlusses verpflichtet.

§ 15 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE IM UMLAUFVERFAHREN

Bei internetgestützten Abstimmungsverfahren nach Art des Umlaufverfahrens hat der geschäftsführende Kommanditist den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform bekannt zu geben. Die Bekanntgabe erfolgt durch Übersendung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Der Gesellschafter wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Die Abstimmungsunterlagen sind zuvor dem Treuhandkommanditisten mit angemessener Frist vorzulegen. Soweit dieser eine eigene Stellungnahme abgibt, ist diese den Abstimmungsunterlagen beizufügen. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb von zwei Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Gesellschaft eingehen. Soweit der Gegenstand der Beschlussfassung eilbedürftig ist, kann der geschäftsführende Kommanditist die Frist auf sieben Kalendertage verkürzen. Bis zum Ende der Frist nicht eingegangene Stimmen zählen als Stimmenthaltung. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Abstimmungsaufforderung und der Tag des Eingangs der Stimmabgabe bei der Gesellschaft mitgezählt. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Gesellschaft bzw. den Treuhandkommanditisten für die Treugeber. Der Treuhandkommanditist hat das Recht, die Auszählung zu überprüfen. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch die Zusendung einer Niederschrift gemäß § 13 dieses Gesellschaftsvertrags zu unterrichten.

§ 16 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

- (1) Gesellschafterversammlungen finden statt auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten.
- (2) Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Kommanditisten einberufen. Die Einberufung erfolgt unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform durch Übersendung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Anlegers. Der Anleger wird durch Übersendung einer Email an die der Gesellschaft zuletzt vom Anleger benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Die Einberufung muss den Zeitpunkt, den Ort und die Tagesordnung angeben. Zwischen der Absendung einerseits sowie dem Tag der Versammlung andererseits muss eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen. Bei eilbedürftigen Fällen kann die Frist auf sieben Kalendertage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung mitgezählt.
- (3) Die Gesellschafterversammlung findet grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt, sofern die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen.
- (4) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der geschäftsführende Kommanditist oder eine von ihm benannte Person.
- (5) Wird eine Gesellschafterversammlung auf Antrag des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder der Gesellschafter, die mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten, nicht innerhalb von 14 Tagen, nachdem der entsprechende Antrag nach Abs. (1) dem geschäftsführenden Kommanditisten zugeht, einberufen, ist der Antragsteller oder der Treuhandkommanditist berechtigt, die Gesellschafterversammlung einzuberufen.
- (6) Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, sofern der geschäftsführende Kommanditist sowie der Treuhandkommanditist anwesend oder vertreten sind.

§ 17 GESCHÄFTSJAHR, JAHRESBERICHT (JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT)

- (1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
- (2) Der geschäftsführende Kommanditist hat, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der anwendbaren Vorschriften des HGB und des KAGB den Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft und Prüfungsvermerk) der Gesellschaft aufzustellen und offenzulegen.
- (3) Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden von einem durch Gesellschafterbeschluss bestellten vereidigten Buchprüfer bzw. Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Kosten der Gesellschaft geprüft. Für die ersten zu prüfenden drei Geschäftsjahre bestimmt der geschäftsführende Kommanditist den Abschlussprüfer.
- (4) Der Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht) ist allen Gesellschaftern in Textform bekannt zu geben bzw. mit der Einladung zur Beschlussfassung gemäß § 12, § 15 bzw. Gesellschafterversammlung gemäß § 16 dieses Gesellschaftsvertrags zuzusenden. Die Gesellschaft hat den Prüfungsbericht dem Treuhandkommanditisten auszuhändigen.
- (5) Dem Publikum ist der gemäß § 158 KAGB zu erstellende Jahresbericht an den Stellen zugänglich zu machen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegeben sind.

§ 18 BETEILIGUNG AM ERGEBNIS

- (1) Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Gesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütung gemäß § 20 ergibt, bestimmt sich nach dem Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) und (b) zum jeweiligen Bilanzstichtag, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Abweichend von Abs. (1) werden nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden.

Hierzu werden – soweit erforderlich – später beitretenden bzw. ihren Kapitalanteil erhöhenden Gesellschaftern von nach dem Monatsersten ihrer vertragsgemäßen Einlageleistung anfallenden Gewinnen bzw. Verlusten der Gesellschaft ggf. Vorabanteile zugerechnet, bis sämtlichen Gesellschaftern Verluste der Gesellschaft in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind.

- (3) Ab Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Ergebnisverteilung für Liquidationsgewinne oder –verluste aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens abweichend von Abs. (1) nach dem Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a).
- (4) Etwaige Umsatzsteuerrückerstattungen sind den Gesellschaftern zuzurechnen, denen eine der Umsatzsteuerrückerstattung zugrunde liegende Umsatzsteuerzahlung einkommensteuerrechtlich als Werbungskosten zuzurechnen war. Die Umsatzsteuerzahlungen gelten im Rahmen der Ergebnisverteilung dementsprechend als Aufwand dieser Gesellschafter.
- (5) Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht ergibt sich hierdurch nicht. Die Vorschriften über die beschränkte Haftung für Kommanditisten (§ 172 HGB) bleiben unberührt.
- (6) Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die Gesellschafter zum Nachweis von Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Sonderwerbungskosten müssen bis spätestens Ende Februar des Folgejahres der Gesellschaft unter Vorlage von Belegen schriftlich mitgeteilt werden, anderenfalls können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Gesellschafter berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und –vermögen.
- (7) Sollten gemäß den steuerlichen Vorschriften bei Gesellschaftern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sondereinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Gesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Gesellschafter zu tragen. Soweit solche Mehrbelastungen durch Treugeber veranlasst sind, ist der Treuhandkommanditist gegenüber der Gesellschaft zu deren Tragung verpflichtet. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit alle diesbezüglichen gegenwärtigen und künftigen (auch bedingten)

Ansprüche gegen Treugeber aus abgeschlossenen oder abzuschließenden Treuhandverträgen an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an.

§ 19 ENTNAHMEN

- (1) Soweit die Gesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Gesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Sämtliche Entnahmen erfolgen in Euro. Bei der Bestimmung der Entnahmen ist eine angemessene Reserve zur Bestreitung der Kosten und Ausgaben der Gesellschaft zu bilden.
- (2) Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß § 19 Abs. (1) nicht erfolgt, entscheiden die Gesellschafter über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.
- (3) Die Gesellschafter nehmen im Verhältnis der Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) und (b) an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung von Immobilien durch die Gesellschaft nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) teil. Netto-Verwertungserlöse sind die Veräußerungserlöse nach Abzug etwaiger Umsatzsteuer und Veräußerungskosten und nach Tilgung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Refinanzierung der veräußerten Immobilien aus den Veräußerungserlösen; § 29 Abs. (2) gilt entsprechend.
- (4) An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter im Jahr des Beitritts dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiler Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Der Zeitpunkt für die vertragsgemäße Einlagenleistung ist aus der

Beitrittsvereinbarung ersichtlich. Satz 1 gilt auch, wenn Gesellschafter Einlagen ganz oder teilweise vor dem Zeitpunkt gemäß Satz 2 geleistet haben.

- (5) Entnahmen können auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.
- (6) Die Gesellschaft ist berechtigt, Auszahlungsansprüche eines Gesellschafters mit etwaigen Ansprüchen der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter aufzurechnen.
- (7) Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Gesellschaft einzuhalten oder der Gesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten.
- (8) Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Gesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; der vorstehende Satz 2 dieses Absatzes gilt entsprechend. Die Haftung der Gesellschafter im Außenverhältnis bleibt unberührt.

§ 20 VERGÜTUNG DES KOMPLEMENTÄRS

- (1) Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält der Komplementär bis zum Erwerb des Anlageobjekts eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 100 Euro, ggf. einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Ab dem Zeitpunkt des Erwerbs des Ablageobjekts erhält der Komplementär für die Übernahme des Haftungsrisikos für jedes Geschäftsjahr eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 0,0384 Prozent der Bemessungsgrundlage

gemäß § 7 Abs. (2) der Anlagebedingungen der Gesellschaft, maximal jedoch 11.900 Euro (ggf. einschl. gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils gültiger Höhe).

- (2) Die Haftungsvergütung nach Abs. (1) ist – unbeschadet von § 19 Abs. (1) – spätestens am 31.12. eines jeden Jahres, erstmals zum 31.12.2017, zur Zahlung fällig.
- (3) Der Komplementär hat auch dann Anspruch auf die Haftungsvergütung, wenn in dem betreffenden Geschäftsjahr kein entsprechender Jahresüberschuss realisiert wurde.

§ 21 VERGÜTUNG DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN KOMMANDITISTEN

Der geschäftsführende Kommanditist erhält für die Wahrnehmung seiner Aufgaben von der Gesellschaft keine Vergütung.

§ 22 VERGÜTUNG DES TREUHANDKOMMANDITISTEN

Der Treuhandkommanditist erhält für seine mit den Treuhandschaften verbundenen Tätigkeiten von der Gesellschaft keine Vergütung.

§ 23 ÜBERTRAGUNG, BELASTUNG UND TEILUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN

- (1) Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des Gesellschaftsanteils bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:

- (a) eine Person Gesellschafter werden würde, bei der ein Beteiligungshindernis gemäß § 3 Abs. (5) vorliegt;
- (b) gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und /oder die Gesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge; und /oder
- (c) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
- (d) ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert;

- (e) Steuern auf der Ebene der Gesellschaft ausgelöst werden.

Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31.12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 30. November des betreffenden Jahres unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat. In der schriftlichen Anzeige und auf Nachfrage hat der Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft die zur Entscheidung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlichen Angaben zu machen und zu belegen.

- (2) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert, soweit nicht nach diesem Vertrag bzw. kraft Gesetzes Abweichendes gilt, die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile müssen mindestens 20.000 Euro betragen. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
- (3) Die Bestellung von Pfandrechten an Gesellschaftsanteilen ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.
- (4) Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten – ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge – werden alle Konten gemäß § 6 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Der Übergang ist der Gesellschaft schriftlich anzuzeigen.
- (5) Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Gesellschaftsanteilen verbundenen Kosten trägt der den Gesellschaftsanteil übertragende bzw. teilende Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt.

- (6) Der übertragende und der neue Gesellschafter sind verpflichtet, der Gesellschaft die Übertragung des jeweiligen Gesellschaftsanteils unter Beifügung einer unterzeichneten Kopie des Übertragungsvertrags, der gültigen Legitimationsdokumente und ggf. des Nachweises der entsprechenden steuerlich abzugsfähigen Sonderwerbungskosten bzw. Sonderbetriebsausgaben unverzüglich anzuzeigen.
- (7) Gegenüber der Gesellschaft gilt der bisherige Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis der Gesellschaft gemäß Abs. (6) die Übertragung des jeweils betroffenen Gesellschaftsanteils angezeigt worden ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung, auch gegenüber dem neuen Gesellschafter, an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen, bis ihr unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß Abs. (6) die Übertragung des Gesellschaftsanteils mitgeteilt worden ist.
- (8) Die Regelungen des § 24 Abs. (1) hinsichtlich der Umwandlung der direkten Beteiligung als Kommanditist in eine Treuhandbeteiligung finden entsprechende Anwendung, wenn ein Kommanditist seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise durch Schenkung, oder in sonstiger Weise wirksam an Dritte überträgt.
- Sinne von § 3 Abs. (3) in der jeweils geltenden Fassung. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags; § 3 Abs. (6) Sätze 1 f., § 5 Abs. (4) Sätze 3 ff. und § 30 gelten entsprechend.
- (2) Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Gesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.
- (3) Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Gesellschaft führen könnte, ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so

§ 24 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

- (1) Stirbt ein Gesellschafter, wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinandersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer Gesellschafter.

Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Mit Versterben eines Kommanditisten wandelt sich dessen Beteiligung als Kommanditist der Gesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Gesellschaft über den Treuhandkommanditist. Die Bedingungen der Treuhandverträge richten sich nach dem Inhalt dieses Gesellschaftsvertrags sowie des Treuhandvertrags im

dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet; vorstehender Abs. (2) Sätze 2 f. gelten entsprechend.

Die Gesellschaft kann auf die vorstehende Legitimierung verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift des Testaments des Gesellschafters sowie die Niederschrift über die Eröffnungsverhandlung des Nachlassgerichts vorgelegt wird.

- (4) Testamentsvollstreckung an Gesellschaftsanteilen von Kommanditisten und Treuhandbeteiligungen ist zulässig. Ein Testamentsvollstrecker muss sich stets zur Abgabe eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verpflichten.
- (5) Alle der Gesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten haben die Erben bzw. Vermächtnisnehmer zu tragen.
- (6) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für die Liquidation oder Umwandlung eines Kommanditisten bzw. Treugebers, der keine natürliche Person ist.

§ 25 DAUER DER GESELLSCHAFT, KÜNDIGUNG

- (1) Die Gesellschaft endet automatisch, ohne dass es eines Auflösungsbeschlusses bedarf, entweder
 - (a) mit Ablauf des 31. Dezember 2017, falls der Erwerb des Anlageobjektes bis zu diesem Zeitpunkt nicht vollzogen ist, oder
 - (b) mit dem Beschluss der Gesellschafter zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjektes, oder
 - (c) mit dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjektes, oder
 - (d) mit Ablauf des 31. 12. 2032.

In diesem Fall ist die Gesellschaft aufgelöst und abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn die Gesellschafter beschließen etwas anderes.

- (2) Es handelt sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung mit eingeschränkter Fungibilität. Den Gesellschaftern sind die Gründe für die lange Laufzeit des Gesellschaftsvertrags zur Erreichung des Zwecks bekannt und bewusst. Die Gesellschafter können während der vereinbarten Dauer der Gesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund

außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB).

- (3) Der Treuhandkommanditist kann nur mit Einwilligung oder auf Weisung sämtlicher Treugeber kündigen. § 27 bleibt unberührt.
- (4) Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gesellschaft zu richten. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Gesellschaft.
- (5) Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.
- (6) Wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 Prozent des gesamten Kapitals der Gesellschaft bilden, die Gesellschaft wirksam kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 Prozent ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

§ 26 AUSSCHEIDEN VON GESELLSCHAFTERN

- (1) Ein Gesellschafter scheidet, sofern nicht in diesem Gesellschaftsvertrag abweichend geregelt, aus der Gesellschaft aus, wenn
 - (a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt hat, mit Wirksamwerden der Kündigung; § 25 Abs. (3) bleibt unberührt;
 - (b) ihm gegenüber seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. (3) der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt worden ist, mit Zugang der Rücktrittserklärung;
 - (c) er durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, mit Zugang der Ausschlussklärung;

(d) über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Nr. 3 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB);

(e) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, weil die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird;

(f) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, weil und soweit in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vorliegt bzw. entsteht, sofern die Ausschlussklärung spätestens innerhalb von sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente beim geschäftsführenden Kommanditisten erfolgt. Dies gilt entsprechend im Fall des § 24, wenn kein Rechtsnachfolger Gesellschafter wird.

Für Treugeber gilt das vorstehende sinngemäß, so dass bei Vorliegen eines der vorstehend genannten Fälle bezüglich eines Treugebers der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten anteilig herabgesetzt werden kann. Die CB Beteiligungs GmbH scheidet ferner aus der Gesellschaft als Komplementärin nach Maßgabe des folgenden Abs. (2) aus, wenn sich die unmittelbaren Beteiligungsverhältnisse an der CB Beteiligungs GmbH ändern.

- (2) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt. Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird diese gemäß Abs. (4) mit einem neuen Treuhandkommanditisten oder gemäß § 27 Abs. (1) mit den betreffenden Treugebern fortgesetzt; anderenfalls gilt § 26 Abs. (5). Für den Fall des Ausscheidens des letzten Komplementärs tritt ein vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmter Dritter

der Gesellschaft als Komplementär ohne Kapitalanteil mit sofortiger Wirkung bei.

- (3) Scheidet der geschäftsführende Kommanditist aus der Gesellschaft aus, benennt dieser einen neuen geschäftsführenden Kommanditisten, der mit mehrheitlich gefasstem Beschluss der Gesellschafterversammlung in die Rechte und Pflichten des ausgeschiedenen geschäftsführenden Kommanditisten eintritt.
- (4) Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt; hierzu ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, es sei denn, die ordentliche Gesellschafterversammlung findet vor Beendigung der Treuhandverträge zwischen Treugebern und dem Treuhandkommanditisten statt. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle Treugeber ihr bisheriges Treuhandverhältnis nach Maßgabe der Beschlussfassung mit diesem fortzusetzen; die entsprechende Verpflichtung trifft den neuen Treuhandkommanditisten.
- (5) Wird kein neuer Treuhandkommanditist bestellt, so enden die Treuhandverträge der Treugeber mit dem bisherigen Treuhandkommanditisten mit der Folge des § 27.
- (6) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
- (7) Das Ausscheiden eines Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer Abfindung gemäß § 28 abhängig.

§ 27 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGS

- (1) Die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers im Rahmen der Kommanditbeteiligung hat, sofern die Treugeberstellung nicht einvernehmlich auf den bisherigen oder einen anderen Treugeber übertragen wird, eine Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhandkommanditisten entsprechend dem betroffenen Beteiligungsbetrag zur Folge. Statt der Kapitalherabsetzung kann der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags von

dem Treuhandkommanditisten die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen; auf Verlangen des Treuhandkommanditisten ist der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags zur Übernahme des Kapitalanteils verpflichtet.

- (2) Liegt in der Person eines Treugebers ein Grund vor, nach dem ein Gesellschafter aus der Gesellschaft gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) ausscheiden würde, so kann in entsprechender Anwendung der Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten in dem Umfang herabgesetzt werden, wie es dem Beteiligungsbetrag dieses Treugebers entspricht.
- (3) Bei einer Kapitalherabsetzung gelten für den Treuhandkommanditisten die Regelungen des § 28 entsprechend.

§ 28 ABFINDUNG

- (1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er – außer im Fall des Ausscheidens nach § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Gesellschafters am Verkehrswert der Gesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis dessen fester Kapitaleinlage (Kapitalkonto I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a)) zur Summe sämtlicher fester Kapitaleinlagen.
- (2) Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) aus der Gesellschaft aus, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung gemäß Abs. (1) unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20 Prozent (verminderter Verkehrswert der Beteiligung).
- (3) Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt bei der Wertermittlung in jedem Fall außer Ansatz.
- (4) Die Höhe der Abfindung ist von dem ggf. gemäß § 17 Abs. (3) bestellten Abschlussprüfer bzw. anderenfalls von einem Steuerberater, vereidigten Buchprüfer oder einer Steuerberatungsgesellschaft bzw. einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der bzw. die einvernehmlich von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem ausscheidenden Gesellschafter oder, sofern ein diesbezügliches Einvernehmen nicht herzustellen ist, von dem Präsidenten der für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Industrie- und

Handelskammer, bestimmt wird, als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen verbindlich festzustellen. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der ausscheidende Gesellschafter.

- (5) Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen.
- (6) Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Eine Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere des Komplementärs, für die Erfüllung des Abfindungsanspruchs ist ausgeschlossen.

§ 29 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

- (1) Bei Eintritt eines Auflösungsgrundes gemäß § 25 Abs. (1) oder der von der Gesellschafterversammlung beschlossenen Auflösung der Gesellschaft ist die Gesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Eine ausdrückliche Bestellung durch die Gesellschafter ist nicht notwendig. Für die Vertretung der Gesellschaft durch den Liquidator gilt § 9 Abs. (1) entsprechend. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (2) Im Falle der Liquidation ist der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wie folgt auszukehren:
 - (a) Zunächst sind die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern vollständig zurückzuführen (einschließlich der Ansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Ersatz ihrer nachgewiesenen Auslagen zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer und etwaiger Vergütungen gemäß dem separat abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrag), danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten, dem Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss daran sonstige nicht auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhende Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern.

(b) Anschließend sind in nachfolgender Reihenfolge die Guthaben auf den

- aa) Kapitalkonten V,
- bb) Kapitalkonten IV,
- cc) Kapitalkonten II,
- dd) Kapitalkonten III und
- ee) Kapitalkonten I

an den jeweiligen Gesellschafter auszuzahlen.

(c) An der Verteilung des nach vorstehend lit. (a) und lit. (b) etwa verbleibenden Gesellschaftsvermögens sowie einem etwaigen Liquidationsgewinn oder –verlust nehmen die Gesellschafter gemäß § 18 Abs. (3) allein im Verhältnis der eingezahlten Kapitalkonten I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) teil.

(d) Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung von Sozialverbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber den Gesellschaftern ist ausgeschlossen.

- (3) Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.
- (4) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 30 HANDELSREGISTERVOLLMACHT UND -KOSTEN

Jeder Kommanditist hat den geschäftsführenden Kommanditisten einzeln in der gesetzlichen Form zu bevollmächtigen, für ihn Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Dazu hat jeder Kommanditist der Gesellschaft eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zugunsten des geschäftsführenden Kommanditisten, die diesen zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, an denen ein Kommanditist mitzuwirken hat, zur Verfügung zu stellen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Verwendung eines Musters zu verlangen. Jeder Kommanditist hat die für die Vollmacht, seine Anmeldung zum und Eintragung ins Handelsregister entstehenden Kosten zu übernehmen.

Das Gleiche gilt für auf Grund von Rechtsnachfolge oder Übertragung neu hinzugekommene Kommanditisten.

§ 31 MITTEILUNGEN, BEKANNTMACHUNGEN UND ZAHLUNGEN

- (1) Die Gesellschafter haben der Gesellschaft jeweils schriftlich ihre Anschrift, Faxnummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung, Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit sowie Änderungen derselben unaufgefordert mitzuteilen.

Mitteilungen und Bekanntmachungen der Gesellschaft an die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Adresse, Faxnummer bzw. E-Mail-Adresse des Gesellschafters oder an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Anlegers gelten als dem Gesellschafter am nächsten Werktag ordnungsgemäß zugegangen.

Die den Gesellschaftern nach diesem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, zur Verfügung gestellt durch Übermittlung an das im Internetportal der Gesellschaft eingerichtete elektronische Postfach des Gesellschafters. Die Gesellschafter werden durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Jeder Gesellschafter kann verlangen, dass ihm die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen (einschließlich Ladungen zu sowie Mitteilungen und Bekanntmachungen im Zusammenhang mit Gesellschafterversammlungen gemäß § 12, § 15 und § 16) in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist in der Beitrittsvereinbarung oder nach Beitritt schriftlich der Geschäftsleitung mitzuteilen. Für den zusätzlichen dadurch entstehenden Aufwand hat der betreffende Gesellschafter einen Betrag von 20 Euro p. a. zu leisten. Dieser Betrag ist mit den gemäß § 19 entnahmefähigen Beträge zu verrechnen, sodass der betreffende Gesellschafter nur die Auszahlung etwaig verbleibender Differenzbeträge verlangen kann.

- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter durch Zahlung auf die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Bankverbindung des Gesellschafters mit schuldbefreiender Wirkung zu

erfüllen. Wahlweise ist die Gesellschaft auch berechtigt, vom Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger die Angabe einer Bankverbindung (sowie den Nachweis der Berechtigtenstellung) zu verlangen bzw. Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger im Fall eines nicht ausreichenden Nachweises durch Hinterlegung zu erfüllen. Die Kosten hierfür trägt der Gesellschafter.

§ 32 SCHRIFTFORM

- (1) Nebenabreden zu diesem Gesellschaftsvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Form erforderlich ist. Dasselbe gilt für die Änderung dieser Schriftformklausel. Die Regelungen zur Beschlussfassung bleiben unberührt.
- (2) Auch eine von dem Gesellschaftsvertrag abweichende lang andauernde Übung hat keine Änderung des Gesellschaftsvertrags zur Folge und begründet keine über den Gesellschaftsvertrag hinausgehenden Rechte der Gesellschafter, deren Geschäftsführung oder einzelner Gesellschafter.
- (3) Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme der Beitrittsvereinbarung durch die Gesellschaft genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

§ 33 SALVATORISCHE KLAUSEL, ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Gesellschaftsvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
- (2) Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Gesellschaftsvertrags ist der Sitz der Gesellschaft,

soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- oder Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.

- (3) Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 34 DATENSCHUTZ UND WEITERGABE VON INFORMATIONEN

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die in der Beitrittsvereinbarung des Gesellschafters mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Gesellschafters erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“) für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Gesellschaft, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Gesellschaft und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Gesellschafters und zu seiner Betreuung verarbeitet und genutzt und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht werden, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechtigte Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt

des Gesellschafters durch den Steuerberater der Gesellschaft) mit ein. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Gesellschafters an die Gesellschaft und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft zu übermitteln. Für den Fall, dass Beteiligungen an der Gesellschaft an einer offiziellen Zweitmarktplattform bzw. einer vergleichbaren Institution angeboten werden oder angeboten werden sollen, sind der geschäftsführende Kommanditist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft berechtigt, anonyme Auskünfte über die Beteiligung des Gesellschafters zu erteilen und Informationen über die Gesellschaft und die Beteiligung an die entsprechenden Stellen weiterzuleiten.

- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – die Gesellschaft Auskünfte über die Beteiligung und die personenbezogenen Daten der übrigen Gesellschafter in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Verschwiegenheit verpflichteten Prüfern, Beratern und Dienstleistern der Gesellschaft erteilt.

§ 35 ANWENDBARES RECHT

Dieser Gesellschaftsvertrag und alle mit ihm im Zusammenhang stehenden Ansprüche, einschließlich nicht auf vertraglichen Beziehungen beruhender Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Anlage

Anlagebedingungen

17. ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG

zwischen

der in der „Beitrittsvereinbarung“ genannten Person
– im Folgenden „Treugeber“ genannt –

und

der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Fuggerstr. 26, 86150 Augsburg
– im Folgenden „Treuhand“ genannt –

Präambel

Der Treugeber beabsichtigt, sich als Treugeber an der **PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (im Folgenden „Investment-KG“) zu beteiligen.

Die Beteiligung eines Treugebers an der Investment-KG als Treugeber erfolgt dergestalt, dass der Treuhänder, der sich als Kommanditist an der Investment-KG beteiligt, seinen Kapitalanteil bei Einzahlung der Einlage durch den Treugeber erhöht und dann im eigenen Namen für Rechnung und im Interesse des Treugebers einen entsprechenden Anteil an der Investment-KG hält. Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Treugeber ein verbindliches Angebot zum Abschluss des vorliegenden Treuhandvertrags ab. Dieses Angebot bleibt wirksam, sofern der Treugeber nicht von einem etwaigen in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten Widerrufsrecht Gebrauch macht. Der Treuhandvertrag wird mit dessen Annahme durch den Treuhänder wirksam. Der Treuhänder kann das Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags nach Zulassung des Treuhänders zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) annehmen. Durch die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags im Rahmen der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder wird die Stellung als Treugeber begründet.

Dem Treugeber ist bekannt, dass von der Investment-KG verschiedene Verträge abgeschlossen oder auf sie übertragen worden sind oder noch abgeschlossen werden. Insoweit wird auf § 3 Abs. (7) und § 10 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG verwiesen.

§ 1 TREUHANDAUFTRAG UND VOLLMACHT

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhänder, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine

Kommanditbeteiligung in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags zu erwerben und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Treugebers angegeben ist.

2. Der Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag muss mindestens 20.000 Euro betragen; Beteiligungen müssen jeweils (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
3. Für das Verhältnis zwischen dem Treuhänder und dem Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechend, soweit dieser Treuhandvertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält. Klargestellt wird, dass die Treugeber untereinander keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts bilden.
4. Die Treuhandschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Halten und die Verwaltung der Kommanditanteile gemäß diesem Treuhandvertrag. Der Treugeber erkennt deshalb an, dass der Treuhänder nicht verpflichtet ist, die im Verkaufsprospekt getroffenen Aussagen auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten zu überprüfen. Insoweit wird auf den hiermit verbundenen Haftungsausschluss gemäß § 13 Abs. 1 bis 3 dieses Treuhandvertrags verwiesen.
5. Der Treuhänder ist darüber hinaus nicht befugt, für den Treugeber Handlungen vorzunehmen, die einer Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz bedürfen.
6. Der Treugeber erteilt hiermit dem Treuhänder Vollmacht zu den Rechtsgeschäften und Handlungen, die zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung der vorgenannten und in diesem Treuhandvertrag geregelten Geschäfte notwendig oder zweckmäßig sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Treuhänder insoweit befreit, als er als Vertreter aller Treugeber Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Soweit gesetzlich zulässig, ist er berechtigt, für einzelne Arten von Geschäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen. Er kann, soweit gesetzlich zulässig, durch einen gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Dritten Tätigkeiten der Treuhand übertragen und ihnen insoweit erforderliche Bevollmächtigung erteilen; die Verantwortlichkeit der Treuhandschaft verbleibt in jedem Fall beim Treuhänder.

§ 2 AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

1. Der Treuhänder erwirbt und erhöht seinen Kapitalanteil nach Maßgabe von § 3 Abs. (3) sowie § 4 Abs. (2) bis (4) des Gesellschaftsvertrags und stellt der Investment-KG den Beteiligungsbetrag des Treugebers (einschließlich Ausgabeaufschlag) als Einlage zur Verfügung.
2. Der Treuhänder hält seine Kommanditbeteiligung für den Treugeber und die anderen Treugeber im Sinne des § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags und teilweise auf eigene Rechnung, aber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder ist berechtigt, die mit dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil verbundenen Rechte nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags wahrzunehmen. Er ist berechtigt, Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG gleichzeitig für mehrere Treugeber treuhänderisch zu verwalten. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Für den Treuhänder wird eine Haftsumme in Höhe von 100 Euro gemäß § 3 Abs. (9) des Gesellschaftsvertrags im Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhänder ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, sodass wirtschaftlich dieser Kommanditist ist.
3. Die Erhöhung des Kapitalanteils des Treuhänders ist davon abhängig, dass der Treugeber seinen Beteiligungsbetrag zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag auf das Konto der Investment-KG erbracht hat.

§ 3 TREUGEBERREGISTER UND DATENSCHUTZ

1. Der Treuhänder führt für alle Treugeber ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (im Folgenden „Treugeberregister“).
2. Auf Anfrage an den Treuhänder erhält der Treugeber einen Auszug aus dem Treugeberregister. Der Treugeber ist verpflichtet, dem Treuhänder unverzüglich alle Änderungen seiner eingetragenen Daten bekannt zu geben und auf Verlangen des Treuhänders auf eigene Kosten durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhänder und an die Investment-KG und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG zu übermitteln.

3. Der Treuhänder wird die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“), für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die Investment-KG sowie an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Investment-KG, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Investment-KG und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechnete Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der Investment-KG) ein. Daten können auch an Dienstleister weitergegeben werden, die die Daten im Auftrag des Treuhänders verarbeiten. Durch entsprechende Verträge stellt der Treuhänder sicher, dass die datenschutzrechtlichen Ansprüche des Treugebers gewahrt werden.

§ 4 PFLICHTEN DES TREUGEBERS

1. Der Treugeber trägt im Innenverhältnis entsprechend seinem Beteiligungsbetrag alle Rechte und Pflichten des Treuhänders aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der dort speziell im Hinblick auf den Treuhänder (Treuhandkommanditist) vorgesehenen Rechte und Pflichten (z. B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).
2. Der Treugeber stellt den Treuhänder von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Dies gilt auch für die gesetzliche Haftung der Kommanditisten gemäß §§ 171 ff. HGB. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

3. Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm übernommenen Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung zu erbringen.
 4. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Beteiligungsbetrags zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag hinaus übernehmen die Treugeber keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten.
 5. Der Treuhänder ist zum Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag berechtigt, wenn der Treugeber seiner Verpflichtung zur Einzahlung des Beteiligungsbetrags gemäß § 4 Abs. 3 dieses Vertrages nicht oder nicht vollständig nachkommt. Stattdessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Beteiligungsbetrag unter Beachtung von § 1 Abs. 2 dieses Vertrages auf den Betrag der geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag herabsetzen. Für Schadenersatzansprüche und Verzugszinsen durch die Investment-KG gegen den /vom Treugeber gilt § 7 Abs. (4) bis (6) des Gesellschaftsvertrags.
 6. Der Treugeber hat sich gegenüber dem Treuhänder durch Übersendung einer Kopie seines gültigen Reisepasses oder Personalausweises zu identifizieren; bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Insbesondere ist der Treugeber verpflichtet, dem Treuhänder diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die dieser zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz ergebender Verpflichtungen benötigt.
- § 5 RECHTE DES TREUGEBERS, WEISUNG AN TREUHÄNDER**
1. Der Treuhänder tritt hiermit seine Ansprüche aus dem für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlassten Entnahmen sowie dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Investment-KG zusteht, an den Treugeber ab. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung des vollständigen Eingangs des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag auf dem Konto der Investment-KG. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Der Treuhänder bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen.
 2. Für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder der Kündigung durch einen Privatgläubiger des Treuhänders tritt der Treuhänder hiermit den treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil an den Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Beteiligungsbetrags ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Die Abtretung des Kapitalanteils ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers in das Handelsregister. Entsprechendes gilt, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens abgelehnt wird oder von Privatgläubigern des Treuhänders Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kapitalanteil durchgeführt werden oder dieser Treuhandvertrag sonst aus wichtigem Grund endet, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist.
 3. Werden an den Treuhänder Entnahmen ausbezahlt, während der handelsrechtliche Buchwert des Kapitalanteils durch Verluste oder Entnahmen unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabgemindert ist oder wird, lebt die Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gemäß § 4 Abs. 2 dieses Vertrags in dem Umfang wieder auf, wie die Haftung des Treuhänders gemäß § 172 Abs. 4 HGB wiederauflebt. Die Freistellungsverpflichtung entfällt jeweils anteilig auf die einzelnen Treugeber im Verhältnis ihrer jeweiligen Beteiligungsbeträge.
 4. Der Treuhänder nimmt die Gesellschaftsrechte und Pflichten im Interesse des Treugebers und unter Beachtung seiner Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr, soweit der Treugeber nicht selbst seine Rechte ausübt. Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
 5. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und an sonstigen Gesellschafterbeschlüssen (internetgestützte Abstimmungsverfahren nach Art des Umlaufverfahrens) teilzunehmen. Der Treuhänder wird dem Treugeber unverzüglich die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen übersenden. Die Übersendung erfolgt an das im Internetportal der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG

eingerrichtete elektronische Postfach des Treugebers. Der Treugeber wird durch Übersendung einer Email an die zuletzt durch den Treugeber benannte Email-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde

6. Unbeschadet der Regelung in § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags, erteilt der Treuhänder hiermit dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und der ihm aus diesem Kapitalanteil zustehenden Kontroll- und Widerspruchsrechte eines Kommanditisten. Diese Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.
7. Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, weist er den Treuhänder hiermit vorbehaltlich des nachfolgende Unterabsatzes an, das auf ihn entfallende Stimmrecht entsprechend den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Investment-KG auszuüben, sofern er dem Treuhänder nicht für den Einzelfall vorher eine andere Weisung erteilt. Der Treugeber erhält von dem Treuhänder die Niederschriften über die Gesellschafterbeschlüsse in Kopie nach Maßgabe von § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags.

Im Fall von Beschlussfassungen der Geschäftsführung der Investment-KG über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, die Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 14 Abs. (1) (g) des Gesellschaftsvertrags, die Gewährung einer Vergütung für den geschäftsführenden Kommanditisten entgegen den Bestimmungen des § 21 des Gesellschaftsvertrags sowie die Änderung der Vergütung der für die Investment-KG bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich der Treuhänder der Stimme zu enthalten, soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt.

8. In den Fällen, in denen der Treuhänder gemäß § 5 Abs. 3 zweiter Unterabsatz des Gesellschaftsvertrags vom Stimmrecht ausgeschlossen ist, übt der Treugeber seine Stimmrechte selbst aus. Der Treugeber kann den Treuhänder anweisen, die auf ihn jeweils entfallenden Stimmen in seinem Namen als Bote zu übermitteln.

§ 6 RECHNUNGSLEGUNG, BERICHTSPFLICHT, INFORMATIONSRECHTE

1. Der Treuhänder ist verpflichtet, für jeden Treugeber Konten entsprechend den in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten zu führen. Die Treuhandbuchhaltung ist zusammen mit dem Jahresabschluss von dem Abschlussprüfer im Rahmen der Prüfung gemäß § 17 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrags zu prüfen.
2. Von der Verpflichtung nach Abs. 1 ist der Treuhänder befreit, wenn die Investment-KG die Treuhandbuchhaltung in ihre Finanzbuchhaltung integriert.
3. Der Treuhänder hat den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle zu unterrichten. Im Übrigen erhält der Treugeber jährlich den Geschäftsbericht der Investment-KG.
4. Der Treuhänder ermöglicht dem Treugeber, die Rechte nach § 166 HGB gegenüber der Investment-KG wahrzunehmen.

§ 7 TREUHANDVERMÖGEN

1. Der Treuhänder hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.
2. Der Treugeber ist entsprechend seinem Beteiligungsbeitrag am Kapitalanteil des Treuhänders beteiligt.
3. Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen im Treugeberregister eingetragenen Treugeber zu. § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags bleibt unberührt.

§ 8 VERFÜGUNG DES TREUGEBERS

1. Seine Stellung als Vertragspartei dieses Treuhandvertrags kann der Treugeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Treuhänders und mit allen Rechten und Pflichten mit Wirkung zum Ablauf des 31. 12. bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres auf Dritte übertragen, sofern die Voraussetzungen des Gesellschaftsvertrags, insbesondere gemäß § 23 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags gewahrt sind. Teilübertragungen sind zulässig, wenn die Anforderungen von vorstehendem Satz 1, § 1 Abs. 2 und von § 8 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags sowie die diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags gewahrt bleiben.

2. Bei jeder Übertragung gemäß Abs. 1 werden alle Konten im Sinne von § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.

§ 9 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGS

1. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Investment-KG eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den in diesem Treuhandvertrag oder im Gesellschaftsvertrag geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
2. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Investment-KG (Abschluss der Liquidation) und darüber hinaus, wenn
 - a) der Treuhänder von dem Treuhandvertrag zurücktritt (§ 4 Abs. 5, § 12 dieses Treuhandvertrags);
 - b) der Treuhänder ohne einen Nachfolger aus der Investment-KG ausscheidet (§ 11 dieses Treuhandvertrags);
 - c) der Treuhänder gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. b) bis f), Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags aus der Investment-KG ausscheidet.
3. Die Beendigung des Treuhandvertrags löst gemäß § 27 des Gesellschaftsvertrags die Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhänders entsprechend dem Beteiligungsbetrag des Treugebers und somit die Aufgabe der von dem Treuhänder für den Treugeber gehaltenen Beteiligung an der Investment-KG aus. Für Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gilt § 28 des Gesellschaftsvertrags entsprechend. Im Fall der Beendigung des Treuhandvertrags gemäß Abs. 2 lit. b) kann der Treugeber vom Treuhänder statt der Kapitalherabsetzung die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen. Ferner ist in diesem Fall der Treugeber verpflichtet, auf Verlangen des Treuhänders den Kapitalanteil zu übernehmen.
4. Das Recht des Treugebers seine Beteiligung gemäß § 5 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags in eine Direktbeteiligung als Kommanditist umzuwandeln bleibt unberührt. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag mit Wirksamwerden der Umwandlung.

§ 10 TOD EINES TREUGEBERS

Verstirbt ein Treugeber, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben oder mit einem seiner Erben fortgesetzt. Der Treuhänder ist berechtigt, den Übergang des Treuhandanteils gemäß § 24 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags zu untersagen. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag.

Für die Übertragung von Beteiligungen an der Investment-KG im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft ist allerdings die Zustimmung gemäß § 24 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags erforderlich, wenn diese Auseinandersetzung zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht. Die §§ 24 und 27 des Gesellschaftsvertrags gelten im Übrigen entsprechend.

§ 11 AUSSCHIEDEN DES TREUHÄNDERS

1. Scheidet der Treuhänder aus der Investment-KG aus, kann diese gemäß § 26 Abs. (2) und (4) des Gesellschaftsvertrags mit einem neuen Treuhänder fortgesetzt werden. Wird kein neuer Treuhänder bestellt, so gilt § 9 Abs. 2 lit. b) dieses Treuhandvertrags.
2. Wird gemäß § 14 Abs. (1) lit. g) und § 26 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags ein neuer Treuhänder bestellt, hat der Treugeber mit diesem den Treuhandvertrag nach Maßgabe des diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses fortzuführen; das Recht des Treugebers zur Kündigung des Treuhandvertrags und Wechsel in die Stellung als Kommanditist der Investment-KG gemäß § 9 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

§ 12 RÜCKTRITT DES TREUHÄNDERS

1. Der Treuhänder ist berechtigt, von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag zurückzutreten, wenn
 - a) sich herausstellt, dass die geplante Beteiligung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, undurchführbar ist oder wird;
 - b) sich herausstellt, dass Angaben des Treugebers in der Beitrittsvereinbarung unzutreffend waren.
2. § 4 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

§ 13 HAFTUNG DES TREUHÄNDERS

1. Der Treuhänder hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen.

Die Haftung des Treuhänders ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, außer bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder bei Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht in einer den Vertragszweck gefährdenden Weise (Kardinalspflicht). Dies gilt auch in dem Fall, dass der Treuhänder Aufgaben an Dritte überträgt. Der Treuhänder haftet, soweit er seine Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden.

2. Der Treuhänder haftet nicht für weitergehende Ansprüche, insbesondere für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, oder dafür, dass der geschäftsführende Kommanditist oder die Vertragspartner der Investment-KG die ihnen obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.
3. Der Anspruch auf Schadenersatz – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjährt in drei Jahren gerechnet ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Treugeber von den Umständen, die den Anspruch begründen, und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Unabhängig von der Kenntnis bzw. grob fahrlässigen Unkenntnis verjährt der Anspruch bei vorsätzlichen Handlungen spätestens nach Ablauf von zehn Jahren, im Übrigen spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach der Entstehung des Anspruchs.
4. Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung gegenüber dem Treuhänder schriftlich geltend zu machen. Eine Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

§ 14 VERGÜTUNG DES TREUHÄNDERS

Der Treuhänder erhält von der Investment-KG für die mit der Treuhanderschaft für die Treugeber verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.

§ 15 SONDERWERBUNGSKOSTEN

1. Der Treugeber kann Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligung) nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Investment-KG geltend machen (§§ 179, 180 Abgabenordnung).

2. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Treugeber zum Nachweis der Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Bezüglich der Geltendmachung von Sonderwerbungskosten gelten § 18 Abs. (5) und (6) des Gesellschaftsvertrags. Der Abs. 1 und der vorstehende Satz 1 von Abs. 2 gelten entsprechend für Sonderbetriebsvermögen und ggf. Sonderbetriebsausgaben.

§ 16 SCHRIFTFORM

1. Nebenabreden zu diesem Treuhandvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags, einschließlich dieser Bestimmung, bedürfen – vorbehaltlich Abs. 2 – der Schriftform, soweit nicht notarielle Form erforderlich ist.
2. Auf eine feste Verbindung dieses Treuhandvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme des Treuhandvertrags/der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

§ 17 SALVATORISCHE KLAUSEL, ERFÜLLUNGSSORT, GERICHTSSTAND, SCHLICHTUNGSVEREINBARUNG/ OMBUDSVERFAHREN

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Treuhandvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
2. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Treuhandvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Treuhandvertrags ist der Sitz des Treuhänders, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Die Treugeber sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und diesem Treuhandvertrag und dem damit begründeten Gesellschafts- und Vertragsverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. anzurufen und gegen die Investment-KG oder den Treuhänder ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren

richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. Geht eine treuhändisch gehaltene Kommanditbeteiligung an der Investment-KG im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Treugeber über, überträgt der Verkäufer seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, der mit dem Treuhänder besteht, so dass die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Treugeber gelten. Ein ausscheidender Treugeber soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 18 ANWENDBARES RECHT

Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Deutschland

GrundInvest@patrizia.ag
www.immobilien.patrizia.ag