



PI Pro·Investor

# Verkaufsprospekt

**PI Pro·Investor  
Immobilienfonds 4 GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG**

WKN: A2JQJH    ISIN: DE000A2JQJH7

**Ertrag durch Wohnen – Eine Kapitalanlage der PI Gruppe.**



**PI Pro-Investor Immobilienfonds 4  
GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

**VERKAUFSPROSPEKT vom 20.07.2018  
einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag  
und Treuhand- und Verwaltungsvertrag**



## Wichtige Hinweise

Der Verkaufsprospekt hat diejenigen Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, damit sich der interessierte Anleger über die ihm angebotene Beteiligung und insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden kann.

Alle Angaben, Zahlen, Prognosen und Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen in diesem Verkaufsprospekt wurden nach gewissenhafter Prüfung von der Prospektverantwortlichen im Auftrag der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zusammengestellt. Der Verkaufsprospekt stellt wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft typisierend dar, d.h. ohne auf die individuelle Beurteilung der Auswirkungen eines Anlegers Bezug zu nehmen.

Die Prospektverantwortliche weist darauf hin, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um eine unternehmerische Beteiligung handelt. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen. Interessierten Anlegern wird angeraten, vor einer Beteiligung alle Risiken eingehend, unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Situation, zu prüfen und sich, soweit erforderlich, durch einen fachkundigen Dritten zum Beispiel einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen.

Der Inhalt des Verkaufsprospektes berücksichtigt nur die aus Sicht der Prospektverantwortlichen bekannten und erkennbaren Sachverhalte zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Mit Ausnahme der gesetzlichen Verpflichtungen zur Veröffentlichung ergänzender Angaben, werden weder die Fondsgesellschaft noch Dritte, die Angaben in diesem Verkaufsprospekt nachträglich aktualisieren oder an Veränderungen und neue Tatsachen anpassen.

Änderungen der Gesetze und deren Auslegung durch die Gerichte sowie Änderungen der Verwaltungspraxis (jeweils auch rückwirkend) und des wirtschaftlichen Umfelds, die sich auf dieses Beteiligungsangebot auswirken, können nicht ausgeschlossen werden. Eine Haftung für Abweichungen vom Verkaufsprospekt durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen, insbesondere durch Änderungen der Rechtsgrundlagen (Gesetze, Rechtsverordnungen, Verwaltungsrichtlinien etc.), sowie für den tatsächlichen Eintritt der mit diesem

Beteiligungsangebot verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele ist ausgeschlossen.

Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft erfolgt auf Basis dieses Verkaufsprospektes, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie des Gesellschaftsvertrages, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen.

Dieser Prospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage. Der Verkaufsprospekt einschließlich des Gesellschaftsvertrages, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht können in elektronischer Form unter [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de) oder in gedruckter Form kostenlos bei der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz bezogen werden.

Von diesem Prospekt abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in diesem Prospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Zeichners.

### Prospektverantwortung

Prospektverantwortlich sind die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Claus Burghardt und Herrn Jürgen Wienold, sowie die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG, vertreten durch den Geschäftsführer Klaus Wolfermann, beide Gesellschaften mit Sitz und Geschäftsanschrift in 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Am Gewerbepark 4. Die Prospektverantwortlichen übernehmen die Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Verkaufsprospektes und erklären, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Röthenbach a.d.Pegnitz, den 20.07.2018  
Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Angebot im Überblick .....</b>	<b>6</b>	<b>5. Treuhand .....</b>	<b>22</b>
<b>2. Fondsgesellschaft .....</b>	<b>8</b>	5.1 Firma, Rechtsform, Sitz	23
2.1 Allgemeine Angaben	9	5.2 Aufgaben der Treuhänderin und Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit, sowie wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin	23
2.2 Gegenstand der Fondsgesellschaft	9	5.3 Vergütung	24
2.3 Geschäftsjahr und Laufzeit	9	<b>6. Anlagestrategie, Anlageziel und Anlagepolitik sowie wesentliche Angaben zur Verwaltung der Vermögensgegenstände.....</b>	<b>26</b>
2.4 Gesellschafter	9	6.1 Art der Vermögensgegenstände	27
2.5 Geschäftsführung	9	6.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen	27
2.6 Kapital	10	6.3 Anlagestrategie, Anlageziel und Anlagepolitik	28
2.7 Platzierungsphase	10	6.4 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	29
2.8 Auszahlungen, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	10	6.5 Angaben zum Leverage und den Belastungen sowie dem Einsatz von Derivaten	29
2.9 Berichtswesen	11	6.6 Verwaltung des Investmentvermögens	30
2.10 Profil des typischen Anlegers	11	6.7 Bewertungsverfahren	30
<b>3. Kapitalverwaltungsgesellschaft.....</b>	<b>12</b>	6.8 Bisherige Wertentwicklung	31
3.1 Bestellung, Firma, Rechtsform, Sitz	13	6.9 Liquiditätsmanagement	31
3.2 Geschäftsführung	13	6.10 Volatilität	32
3.3 Beirat	13	<b>7. Risiken der Beteiligung .....</b>	<b>34</b>
3.4 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft	14	7.1 Risikoprofil	35
3.5 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen	14	7.2 Wesentliche Risiken	35
3.6 Kapitalausstattung und Abdeckung von Berufshaftungsrisiken	15	<b>8. Anteile.....</b>	<b>48</b>
3.7 Laufzeit und Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der KVG	15	8.1 Anteilklassen	49
3.8 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen	15	8.2 Beitritt, Mindestbeteiligung und Erbringung der Einlage	49
3.9 Vergütungspolitik der KVG	15	8.3 Art und Hauptmerkmale der Anteile	49
3.10 Faire Behandlung der Anleger	16	8.4 Kontrollrechte	50
3.11 Anwendbares Recht, Gerichtsstand	17	8.5 Ausgabe von Anteilen	51
3.12 Vergütung der KVG	17	8.6 Rücknahme und Umtausch von Anteilen	51
<b>4. Verwahrstelle .....</b>	<b>18</b>	8.7 Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung und Auszahlungen	51
4.1 Firma, Rechtsform, Sitz	19	8.8 Abtretung und Handelbarkeit von Kommanditanteilen	52
4.2 Aufgaben der Verwahrstelle, Interessenkonflikte	19	8.9 Erbfolge	53
4.3 Übertragung von Funktionen der Verwahrstelle	20	8.10 Ausschluss eines Gesellschafters / Abfindungsguthaben	53
4.4 Laufzeit und Kündigung der Verträge mit der Verwahrstelle	20	8.11 Haftung der Anleger	53
4.5 Haftung	20		
4.6 Vergütung	20		

<b>9. Kosten .....</b>	<b>56</b>	<b>17. Verbraucherinformationen bei außerhalb</b>	
9.1 Ausgabepreis und Ausgabeaufschlag	57	<b>von Geschäftsräumen geschlossenen</b>	
9.2 Initialkosten	57	<b>Verträgen und Fernabsatzverträgen über</b>	
9.3 Laufende Vergütungen und Kosten	57	<b>Finanzdienstleistungen .....</b>	<b>94</b>
9.4 Geldwerte Vorteile	60	17.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft	
9.5 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten	60	und anderen gegenüber den Anlegern	
9.6 Gesamtkostenquote	61	auftretenden Personen	95
9.7 Sonstige Angaben	61	17.2 Wesentliche Merkmale der Finanzdienst-	
<b>10. Ermittlung und Verwendung von Erträgen.....</b>	<b>62</b>	leistung und Zustandekommen	
10.1 Ermittlung der Erträge	63	des Vertrages	95
10.2 Verwendung der Erträge	63	17.3 Mindestlaufzeit der Beteiligung, vertragliche	
<b>11. Kurzzangaben über die für den Anleger</b>		Kündigungsbedingungen einschließlich	
<b>bedeutsamen Steuervorschriften .....</b>	<b>64</b>	etwaiger Vertragsstrafen	96
11.1 Allgemeines	65	17.4 Angaben über den Gesamtpreis, ggf.	
11.2 Erwerbsphase	66	zusätzlich anfallende Steuern und Kosten	96
11.3 Laufende Phase	67	17.5 Angaben hinsichtlich Zahlung und Erfüllung	97
11.4 Beendigungsphase	68	17.6 Risiken des Beteiligungsangebotes	97
11.5 Sonstige Steuern	71	17.7 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung	
<b>12. Vertragsbeziehungen und Auslagerungen .....</b>	<b>72</b>	gestellten Informationen	97
12.1 Gesellschafter und wesentliche		17.8 Widerrufsrecht	97
Vertragspartner der Fondsgesellschaft	73	17.9 Anwendbares Recht, Gerichtsstand und	
12.2 Wesentliche Vertragsbeziehungen	80	Vertragssprache	98
12.3 Auslagerungen und Beauftragungen der		17.10 Zugang des Verbrauchers zu einem	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	80	außergerichtlichen Beschwerde- und	
12.4 Interessenkonflikte durch Auslagerungen	82	Rechtsbehelfsverfahren	99
<b>13. Umgang mit Interessenkonflikten .....</b>	<b>84</b>	17.11 Einlagensicherung	99
13.1 Interessenkonfliktmanagement	85	<b>Anhang</b>	
13.2 Umstände oder Beziehungen, die		<b>Gesellschaftsvertrag .....</b>	<b>101</b>
Interessenkonflikte begründen können	85	<b>Anlagebedingungen.....</b>	<b>115</b>
<b>14. Jahresberichte, Prüfer und sonstige</b>		<b>Treuhand- und Verwaltungsvertrag.....</b>	<b>121</b>
<b>Informationen .....</b>	<b>86</b>		
<b>15. Regelungen zur Auflösung der Fondsgesell-</b>			
<b>schaft und Übertragung der Verwaltung .....</b>	<b>88</b>		
<b>16. Datenschutz.....</b>	<b>90</b>		

# 01

Angebot  
im Überblick

Über das vorliegende Angebot können Sie sich unternehmerisch an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ oder „AIF“) beteiligen.

Mit dem Angebot im Überblick soll interessierten Anlegern ein Überblick über die wesentlichen Eckdaten des Beteiligungsangebotes vermittelt werden.

**Dieses Kapitel kann jedoch nicht die Lektüre des restlichen Verkaufsprospektes ersetzen. Es wird empfohlen, für eine fundierte Anlageentscheidung den Verkaufsprospekt vollständig zu lesen und offene Fragen gegebenenfalls mit Ihrem Anlageberater, Rechtsberater oder Steuerberater zu besprechen.**

Eckdaten zum Beteiligungsangebot	
Fondsgesellschaft	PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Fondstyp/Produktgattung	Geschlossener Publikums AIF (Alternativer Investment Fonds)
Investitionsschwerpunkt	Bestandsimmobilien, deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen; Wohnimmobilien, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie Gewerbeimmobilien (Gewerbeanteil max. 40 %)
Investitionsland	Deutschland
Mindestbeteiligung	10.000 Euro
Ausgabeaufschlag	5 %
Frühzeichnerbonus / Gewinnvorab	Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 4,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage
Prognostizierte laufende Auszahlungen (in % der eingezahlten Kommanditeinlage)	Nach Beendigung der Platzierung des Kommanditkapitals 4,0 % p.a. pro rata temporis bis 2024 5,0 % p.a. in 2025 6,5 % p.a. in 2026
Auszahlungsrhythmus für den Frühzeichnerbonus und die laufenden Auszahlungen	vierteljährlich, zum Quartalsultimo
Rückzahlung	Bei erfolgreichem Verlauf der Beteiligung erfolgt die Rückzahlung des Ausgabepreises
Prognostizierter Gesamtkapitalrückfluss	ca. 153,7 % des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag)
Prognostizierter durchschnittlicher Jahresertrag	ca. 7,0 % des eingesetzten Kapitals p.a. (bei einer kalkulierten Beteiligungsdauer von 7,7 Jahren)
Platzierungsphase	Bis zur Erreichung des geplanten bzw. des maximalen Beteiligungskapitals, maximal jedoch bis zum 31.12.2021; die KVG kann die Platzierung auch früher beenden
Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft	Bis zum 31.12.2026
Maximale Verlängerung der Grundlaufzeit	2 x um jeweils maximal 24 Monate; durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit
Geplantes Kommanditkapital	30.000.000 Euro
Maximales Kommanditkapital	50.000.000 Euro
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Geplantes Investitionsvolumen	59.300.000 Euro
davon Eigenkapital	30.000.000 Euro (ca. 51 %)
davon Fremdkapital	29.300.000 Euro (ca. 49 %)
Beteiligungsart	Mittelbare Kommanditbeteiligung als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Direktkommanditist mit persönlicher Eintragung in das Handelsregister

02

Fondsgesellschaft

## 2.1 Allgemeine Angaben

Die Fondsgesellschaft (auch „AIF“) wurde am 12.01.2018 gegründet und am 26.01.2018 in das Handelsregister, Abteilung A des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 18150 eingetragen. Sie ist eine Kommanditgesellschaft in Form einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gemäß § 149 KAGB. Die Fondsgesellschaft unterliegt dem deutschen Recht. Sie hat ihren Sitz Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz. Die Fondsgesellschaft ist mit Zustellung der ersten Beitrittsannahme an den ersten Anleger aufgelegt (Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes).

## 2.2 Gegenstand der Fondsgesellschaft

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage in

- a. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
- b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen;
- c. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft stehen. Hierzu gehört auch die Aufnahme von Fremdkapital bis zur gesetzlichen Höhe von bis zu 150 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals, um die festgelegte Anlagestrategie zu finanzieren.

## 2.3 Geschäftsjahr und Laufzeit

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Das Jahr 2018 ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelungen ihres Gesellschaftsvertrages bis zum 31.12.2026 befristet (Grundlaufzeit). Die Laufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer einfachen Mehrheit zwei Mal um

jeweils maximal 24 Monate verlängert werden. Ein Recht des Anlegers zur ordentlichen Kündigung seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft besteht nicht. Nach Ende der Laufzeit erfolgt die Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Fondsgesellschaft.

## 2.4 Gesellschafter

Komplementärin der Fondsgesellschaft ist die PI Komplementärs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg (HRB 27955), mit Sitz Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz. Zur Leistung einer Einlage ist die Komplementärin weder berechtigt noch verpflichtet. Sie ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Klaus Wolfermann und Herr Volker Schild.

Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft ist die PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg (HRB 28972), mit Sitz Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz. Die Gründungskommanditistin ist mit einer Kommanditeinlage von 1.000 Euro an der Fondsgesellschaft beteiligt. Geschäftsführer der Gründungskommanditistin sind Herr Klaus Wolfermann und Herr Volker Schild.

## 2.5 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Komplementärin verpflichtet. Die Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin erstreckt sich, vorbehaltlich zustimmungsbedürftiger Rechtsgeschäfte, Verwaltungsaufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“) und gesetzlicher Zustimmungserfordernisse der Verwahrstelle, auf die Vornahme aller Geschäfte, die nach Art, Umfang und Risiko zum gewöhnlichen Betrieb des AIF gehören.

## 2.6 Kapital

Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beträgt planmäßig 30 Mio. Euro, wovon die Gründungskommanditistin bereits 1.000 Euro gezeichnet und eingezahlt hat. Mit Zustimmung der KVG kann das Kommanditkapital auf maximal 50 Mio. Euro erhöht werden. Die Höhe des endgültigen Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft steht zum Zeitpunkt der Verkaufsprospekterstellung noch nicht fest.

Die Beteiligung eines Anlegers an der Fondsgesellschaft beträgt mindestens 10.000 Euro und muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der gezeichneten Kommanditbeteiligung des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages. Vom gezeichneten Kommanditkapital der Fondsgesellschaft wird 1 % als Haftsumme ins Handelsregister eingetragen.

## 2.7 Platzierungsphase

Die Platzierung des Kommanditkapitals erfolgt planmäßig bis zur Erreichung des geplanten bzw. des maximalen Kommanditkapitals, maximal jedoch bis zum 31.12.2021. Ist eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft gewährleistet, kann die KVG den Vertrieb bereits bei Platzierung eines geringeren, als des geplanten Kommanditkapitals beenden und damit die Fondsgesellschaft schließen.

## 2.8 Auszahlungen, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Entsprechend der Regelungen der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft grundsätzlich an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Dies gilt insbesondere für Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die Auszahlung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäfts-

führung der Fondsgesellschaft 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.

Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 4,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt.

Nach Beendigung der Platzierung des Kommanditkapitals sollen weitere vierteljährliche Auszahlungen zum Quartalsultimo an die Anleger geleistet werden. Die geplanten laufenden Auszahlungen sind folgendermaßen gestaffelt:

- 4,0 % p.a. pro rata temporis der eingezahlten Kommanditeinlage bis 2024
- 5,0 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2025
- 6,5 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2026

Die Höhe der prognostizierten Auszahlungen kann variieren und es kann zu Aussetzungen oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Auszahlungen kommen.

Am Ende der Laufzeit wird die Fondsgesellschaft liquidiert und das Ergebnis entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen (Anhang I und II) verteilt. Weitere Details zu den Auszahlungen und der Gewinnbeteiligung sind insbesondere in Kapitel 8.7 „Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung und Auszahlungen“ geregelt.

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

## 2.9 Berichtswesen

Der Jahresbericht ist spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres offenzulegen. Nach Veröffentlichung im Bundesanzeiger wird der Jahresbericht allen Gesellschaftern zur Verfügung gestellt und auf der Internetseite der KVG ([www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)) veröffentlicht.

Weitere Details zum Berichtswesen und der Veröffentlichung sind im Gesellschaftsvertrag geregelt sowie im Kapitel 14 „Jahresberichte, Prüfer und sonstige Informationen“ beschrieben.

## 2.10 Profil des typischen Anlegers

Das Beteiligungsangebot der Fondsgesellschaft richtet sich an in Deutschland ansässige und in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger, die an einem mittel- bis langfristigen Vermögensaufbau sowie an einer Risikostreuung ihres Anlageportfolios interessiert sind.

Anleger, die Staatsbürger der USA sind, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z. B. Green Card) für die USA oder für eines ihrer Hoheitsgebiete sind oder einen Wohnsitz in den USA oder in einem ihrer Hoheitsgebiete haben, können sich an der Fondsgesellschaft nicht beteiligen.

Potenzielle Anleger sollten über Grundkenntnisse bezüglich unternehmerischer Beteiligungen verfügen und Erfahrungen mit Kapitalanlagen haben.

Diese unternehmerische Beteiligung sollte nicht die einzige Kapitalanlage sein, sondern im Rahmen einer diversifizierten Anlagestrategie mit einem langfristigen Anlagehorizont genutzt werden. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die nicht auf regelmäßige Auszahlungen aus der Beteiligung angewiesen sind und, da Zeitpunkt und Höhe der Rückflüsse des eingesetzten Kapitals nicht sicher prognostiziert werden können, auch keine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt oder in einer bestimmten Höhe benötigen.

Der Wert der Beteiligung kann während der Laufzeit schwanken. Im Extremfall besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage und Ausgabeaufschlag) als auch von sonstigem Privatvermögen. Potenzielle Anleger sollten vor der Anla-

geentscheidung daher unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 7 „Risiken der Beteiligung“, sorgfältig gelesen haben.

Im Hinblick auf die mit einer Beteiligung verbundenen Risiken wird von einem Erwerb der Anteile auf Kredit ausdrücklich abgeraten. Interessierten Anlegern wird empfohlen, bei Fragen zum vorliegenden Beteiligungsangebot, eine unabhängige Beratung durch fachkundige Experten (z. B. Anlageberater, Rechtsanwalt oder Steuerberater) in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über das Beteiligungsangebot zu machen. Darüber hinaus können sich interessierte Anleger jederzeit mit ihren Fragen an die KVG wenden und Auskünfte über das Beteiligungsangebot erhalten.

# 03

Kapital-  
verwaltungs-  
gesellschaft

### 3.1 Bestellung, Firma, Rechtsform, Sitz

Mit Vertrag vom 13.07.2018 wurde die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG mit Sitz in Röthenbach an der Pegnitz als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“ oder „AIF-KVG“) bestellt. Die KVG ist eine nach deutschem Recht gegründete Kommanditgesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG und unterliegt deutschem Recht.

Die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG wurde am 21.06.2013 unter der Firma PI Investment III GmbH & Co. KG gegründet und am 26.06.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 16603 eingetragen. Am 06.02.2014 wurde die Änderung der Firma in PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG beschlossen und am 17.02.2014 in das Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft ist geschäftsansässig Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt 250.000 Euro und ist vollständig eingezahlt.

Der KVG wurde am 23.02.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

### 3.2 Geschäftsführung

Die Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Claus Burghardt und Jürgen Wienold, beide geschäftsansässig Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz.

Claus Burghardt ist auch Gesellschafter der KVG. Er ist auch Gesellschafter der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG, die mit der Vertriebskoordination beauftragt ist und auch mit dem Vertrieb der angebotenen Kommanditanteile betraut werden wird. Er ist auch Gesellschafter der PI Pro-Investor GmbH & Co. KG, die auch diesen Verkaufsprospekt mitverantwortet. Mittelbar ist er außerdem an der PI Komplementärs GmbH (Komplementärin der Fondsgesellschaft) sowie an der PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) (Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft) beteiligt.

Jürgen Wienold ist Geschäftsführer und Gesellschafter der KVG.

Claus Burghardt und Jürgen Wienold üben außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen aus, die für die KVG von Bedeutung sind.

### 3.3 Beirat

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat entsprechend der Regelungen des § 18 KAGB einen Beirat gegründet. Die Aufgaben des Beirates bestehen hauptsächlich darin, die Geschäftsführung der KVG zu überwachen und zu beraten.

Der Beirat der KVG besteht aus:

- Klaus Wolfermann, Bankkaufmann, Vorsitzender des Beirates
- Georg Seil, Consultant, Stellvertretender Beiratsvorsitzender
- Ralf Jantschke, Dipl. Kfm./Steuerberater, Mitglied des Beirates

Klaus Wolfermann ist neben seiner Tätigkeit als Beirat bei der KVG alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer und mittelbar Beteiligter der PI Komplementärs GmbH (Komplementärin der Fondsgesellschaft), und mittelbarer Gesellschafter und Geschäftsführer der PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) (Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft).

Darüber hinaus ist Klaus Wolfermann alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer und Kommanditist der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG, die mit der Vertriebskoordination beauftragt ist und auch mit dem Vertrieb der angebotenen Kommanditanteile betraut werden wird. Er ist darüber hinaus alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer und Kommanditist der PI Pro-Investor GmbH & Co. KG. Über seine Beteiligung als Kommanditist an der PI Pro-Investor GmbH & Co. KG ist Herr Wolfermann zugleich mittelbar an der KVG beteiligt.

Herr Jantschke und Herr Seil üben außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

### 3.4 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Mit Abschluss des Bestellungsvertrages hat die KVG die Funktionen und die Aufgaben einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB übernommen. Die KVG ist berechtigt, sämtliche Entscheidungen hinsichtlich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaften nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen und die Fondsgesellschaft insoweit rechtsgeschäftlich zu vertreten. Die KVG übernimmt damit für die Fondsgesellschaft insbesondere das Portfolio- und das Risikomanagement, sowie die damit einhergehenden administrativen Aufgaben.

Gegenstand des Portfoliomanagements ist die Planung, die Realisation und die Kontrolle des Immobilienportfolios. Die Portfolioplanung umfasst u.a. die Identifikation geeigneter Immobilien, die Durchführung der Due Dilligence (Detailprüfung) und die Vorbereitung der Investitionsentscheidung. Im Rahmen der Portfoliorealisation sind alle Leistungen zu erbringen, die im Zusammenhang mit der Investition, der Bewirtschaftung der Anlageobjekte und der Desinvestition stehen. Die Portfoliokontrolle beinhaltet u.a. die laufende Analyse und Bewertung wesentlicher wirtschaftlicher Parameter, das Liquiditätsmanagement sowie die mindestens einmal jährlich stattfindende Bewertung der Immobilien sowie die Ermittlung und Offenlegung des Nettoinventarwertes. Die KVG hat für die Fondsgesellschaft ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem und Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken eingerichtet. Damit sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Fondsgesellschaft mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft deckt, wird die KVG regelmäßige Stresstests zur Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken durchführen. Weitere Informationen zum Liquiditätsmanagement sind dem Kapitel 6.9 „Liquiditätsmanagement“ zu entnehmen.

Das Risikomanagement umfasst u.a. die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Fondsgesellschaft, Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko, sowie die Durchführung periodischer Rückvergleiche und Stresstests.

Die KVG übt ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Gewissenhaftigkeit und Sorgfalt aus. In diesem Zu-

sammenhang hat sich die KVG verpflichtet, Interessenkonflikte nach Möglichkeit zu vermeiden und im Falle unvermeidbarer Konflikte dafür zu sorgen, dass diese unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Anleger der Fondsgesellschaft gelöst werden.

Die KVG übernimmt keine über die ordnungsgemäße Ausführung ihrer Aufgaben hinausgehende Haftung. Sie haftet insbesondere nicht für die Wertentwicklung der Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft oder ein von den Anlegern erstrebtes Anlageziel.

Die KVG kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen.

### 3.5 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen

#### 3.5.1 Auslagerungen

Im Rahmen der Fondsverwaltung wird die KVG Teile der ihr übertragenen Aufgaben im Wege der Auslagerung bzw. - soweit ein Auslagerungssachverhalt im Sinne des § 36 KAGB nicht gegeben ist - im Wege der Beauftragung an Dritte übertragen.

Die KVG hat zum Zeitpunkt der Prospekterstellung folgende Bereiche an Dritte ausgelagert bzw. wird diese plangemäß auslagern:

- Interne Revision an die Treuhand GmbH Franken, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen;
- Datenschutz an atarax - Norbert Rauch Consulting e.K., Dr. Daßler-Straße 57, 91074 Herzogenaurach;
- Geldwäsche an Herrn Volkhard Neumann von der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg;
- Fondsbuchhaltung, Buchhaltung der Objektgesellschaften an die c3 fonds.concept GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg.

### 3.5.2 Übertragene Dienstleistungen

Im Rahmen der Fondsverwaltung wird die KVG darüber hinaus weitere Fremddienstleistungen in Anspruch nehmen. Die KVG nimmt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung folgende Fremddienstleistungen in Anspruch bzw. wird diese plangemäß in Anspruch nehmen:

- Jahresabschluss und lfd. Steuerberatung
- Marketing und Transaktionsberatung
- Organisation der Eigenkapitaleinwerbung
- Laufende Anlegerbetreuung

Weitere Informationen zu den Auslagerungen und den übertragenen Dienstleistungen der KVG sind dem Kapitel 12.3 „Auslagerungen und Beauftragungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft“ zu entnehmen.

### 3.6 Kapitalausstattung und Abdeckung von Berufshaftungsrisiken

Die KVG muss jederzeit die Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 Abs. 4 KAGB erfüllen. Dieser Vorgabe kommt die KVG in vollem Umfang nach.

Um potenzielle Berufshaftungsrisiken abzudecken, hat die KVG als Versicherungsnehmer mit der Manager Assecurance Compagnie, München (Versicherungsgeber) eine geeignete Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 1 Mio. Euro für die sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung mit den bevollmächtigenden Versicherern Lloyd's Versicherer London Niederlassung für Deutschland und Torus Insurance (Europe) AG Liechtenstein Niederlassung für Deutschland und Österreich abgeschlossen. Die Deckung verlängert sich, wenn sie nicht drei Monate vorher gekündigt wird, zum Ablauf jeweils um ein Jahr. Gemäß Bestätigung des Versicherungsgebers entspricht dieser Vertrag den qualitativen Anforderungen des § 25 Abs. 6 und 8 KAGB. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wird über die Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

### 3.7 Laufzeit und Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der KVG

Die Laufzeit des Bestellungsvertrages ist an die Dauer der Fondsgesellschaft gekoppelt und kann von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrages durch die KVG hat im Einklang mit § 154 i. V. m. § 99 KAGB zu erfolgen.

### 3.8 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen

Neben der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG verwaltet die KVG zum Zeitpunkt der Prospekterstellung folgende Investmentvermögen nach dem KAGB:

- PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
- PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die KVG plant darüber hinaus in Zukunft weitere Investmentvermögen zu verwalten.

### 3.9 Vergütungspolitik der KVG

Die Vergütungspolitik der KVG richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus. Jeder Mitarbeiter erhält ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt ohne zusätzliche variable Vergütungen. Weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen, existieren nicht. Eine erfolgsabhängige Vergütung wird nicht gewährt und deren Einführung ist nicht geplant. Während der Vertragslaufzeit des Verwaltungsvertrages kann, basierend auf Veränderungen des Arbeitsmarktes, die Gewährung von erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteilen erforderlich werden und eine Anpassung der Vergütungspolitik der KVG bedingen.

Die Festlegung und Anwendung der Vergütungspolitik erfolgt unter der Maßgabe, dass sie mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist und nicht zur Übernahme von Risiken motiviert, die unvereinbar sind mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von der KVG verwalteten Investmentvermögen.

Die Vergütungspolitik steht mit der Geschäftsstrategie sowie den Zielen, Werten und Interessen der KVG und der von ihr verwalteten Investmentvermögen oder der Anleger solcher Investmentvermögen in Einklang und umfasst auch Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten. Die beiden Geschäftsleiter der KVG legen in ihrer Aufsichtsfunktion die allgemeinen Grundsätze der Vergütungspolitik fest, überprüfen sie regelmäßig und sind für ihre Umsetzung verantwortlich. Es wird mindestens einmal jährlich im Rahmen einer zentralen und unabhängigen internen Überprüfung durch den Beirat festgestellt, ob die Vergütungspolitik gemäß den vom Leitungsorgan in seiner Aufsichtsfunktion festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren umgesetzt wurde. Ein Vergütungsausschuss besteht derzeit nicht.

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung und der Identität der für die Zuteilung zuständigen Personen betreffend die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen, sind auf der Internetseite der KVG ([www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt.

### 3.10 Faire Behandlung der Anleger

Die KVG handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und der Anleger. Sie verwaltet den AIF nach dem Prinzip der Gleichbehandlung und stellt sicher, dass alle Anleger der Fondsgesellschaft fair behandelt werden. Es gibt keine Anleger, die eine Vorzugsbehandlung erfahren.

Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben dieselben Ausgestaltungsmerkmale und es werden keine verschiedenen Anteilsklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

Die KVG stellt durch die Beschäftigung ausreichenden Personals sicher, dass Anlegeranfragen zeitnah beantwortet werden und keinem Anleger etwaige Nachteile aus seiner Beteiligung in Relation zu anderen Anlegern entstehen. Des Weiteren stellen die KVG und ihre Mitarbeiter sicher, dass die Verwaltung der Anteile professionell und ordentlich erfolgt, ohne dass Anleger unbillig belastet werden. Ein Interessenkonflikt besteht dann, wenn sich Hand-

lungsmöglichkeiten der KVG, einer relevanten Person oder einer mit ihr verbundenen Person, nicht mit den redlichen Interessen eines AIF oder dessen Anlegern vereinbaren lassen oder potenziell konfliktträchtige Interessen mehrerer AIF oder deren Anlegern bestehen. Die KVG hat angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass solche der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden.

Innerhalb der KVG ist der Compliance-Beauftragte für die Steuerung, Überwachung und Aufzeichnung der potenziellen und tatsächlichen Interessenkonflikte verantwortlich. Zu möglichen Interessenkonflikten siehe auch Kapitel 7.2.4 "Risiken im Zusammenhang mit Vertragspartnern" im Abschnitt Interessenkonflikte sowie Kapitel 13 "Umgang mit Interessenkonflikten".

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Diese ist mit zwei Schlichtern besetzt, die unabhängig agieren und nicht an Weisungen gebunden sind.

Die Adresse lautet:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch  
Referat ZR3  
Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn  
Telefon: 0228/4108-0  
Telefax: 0228/4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de/inv-g-schlichtung](http://www.bafin.de/inv-g-schlichtung)

Für die Beilegung von Streitigkeiten aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger, unbeschadet ihres Rechtes die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 111232, 60047 Frankfurt am Main  
Telefon: 069/2388-1907  
Telefax: 069/709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

### **3.11 Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen der KVG, der Fondsgesellschaft, der Treuhandgesellschaft und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Gerichtsstand ist - soweit gesetzlich zulässig - Nürnberg.

### **3.12 Vergütung der KVG**

Informationen zur Vergütung der KVG sind dem Kapitel 9 „Kosten“ zu entnehmen.

04

Verwahrstelle

## 4.1 Firma, Rechtsform, Sitz

Mit Vertrag vom 13.09.2016 und 13.07.2018 wurde die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (nachfolgend „Asservandum“) mit Sitz Spardorfer Str. 10 in 91054 Erlangen von der KVG als Verwahrstelle bestellt. Die Asservandum ist eine Rechtsanwaltsgesellschaft nach deutschem Recht. Die BaFin hat die Auswahl der Asservandum als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft genehmigt.

Die KVG hat im eigenen Namen und im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft einen Verwahrstellenvertrag mit der Asservandum abgeschlossen.

## 4.2 Aufgaben der Verwahrstelle, Interessenkonflikte

Die Asservandum ist mit spezifischen, gesetzlich festgeschriebenen Kontrollaufgaben, sowie der Verwahrung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt. Der Asservandum steht eine Vielzahl von Kompetenzen zu, die sie unabhängig von der KVG im Interesse der Anleger wahrzunehmen hat. Hierzu zählen insbesondere:

- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses hinsichtlich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Fondsgesellschaft und die Ermittlung des Wertes den Vorschriften des KAGB, der Anlagebedingungen, oder dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Fondsgesellschaft oder für die Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden;
- Ausführungen der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Fondsgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen fest-

- gelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft übereinstimmen;
- Überwachung der Eintragung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB;
- Überwachung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und erfahrung;
- Regelmäßige Kontrolle und Überprüfung der vermögensverwaltungsrelevanten Prozesse und Verfahren der KVG anhand des Organisationshandbuchs der KVG und Sicherstellung, dass ein angemessenes Überprüfungs- und Abgleichverfahren bei der KVG vorhanden ist und angewendet wird.
- Bei einer Beteiligung der Fondsgesellschaft an einer Objektgesellschaft prüft sie die Bewertung der Beteiligung.

Insbesondere bedürfen folgende Geschäfte der KVG der Zustimmung der Asservandum:

- Verfügungen über zur Fondsgesellschaft gehörende Vermögensgegenstände i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB;
- Verfügungen über Beteiligungen der Fondsgesellschaft i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB;
- Aufnahme von Krediten, soweit es sich nicht lediglich um valutarische Überziehungen handelt;
- die Anlage von Mitteln in Bankguthaben sowie die Verfügung darüber;
- Belastungen von Vermögensgegenständen sowie Abtretungen von Forderungen in Bezug auf die Vermögensgegenstände;
- Änderungen des Gesellschaftsvertrages.

Die Asservandum hat den Verfügungen zuzustimmen, sofern diese den geltenden Voraussetzungen des KAGB und den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen.

Während der Investitionsphase prüft die Asservandum

vor Abschluss von Kauf- bzw. Beteiligungsverträgen, ob die geplante Investition in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag steht.

Die KVG darf Investitionen für die Fondsgesellschaft erst nach der Freigabe durch Asservandum durchführen.

Bei Bedarf hat die Verwahrstelle Klagen für die Anleger (Drittwiderrspruchsklagen gemäß § 771 ZPO) zu erheben, wenn die Abwehr von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in Anlageobjekte durch Dritte zu besorgen ist, sowie Ansprüche der Anleger gegenüber der KVG oder auch gegenüber Erwerbfern von Anlageobjekten geltend zu machen.

Die Verwahrstelle, die KVG und die Fondsgesellschaft übermitteln sich gegenseitig alle relevanten Informationen, die diese zur Erfüllung ihrer jeweiligen Aufgaben benötigen. Die Verwahrstelle ist vorab zu informieren, wenn der Gesellschaftsvertrag oder die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft geändert werden.

Anleger der Fondsgesellschaft können auf Antrag bei der KVG aktuelle Informationen hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle und einer Beschreibung ihrer Pflichten sowie der Interessenkonflikte, die entstehen können, erhalten. Zusätzlich erhalten sie auf Antrag eine Beschreibung sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerten Verwahrungsaufgaben, eine Liste der Auslagerungen und Unterauslagerungen sowie die Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können.

Zum Zeitpunkt des Vertriebsbeginns sind keine, sich aus den vorbeschriebenen Aufgaben ergebenden, Interessenkonflikte bekannt. Zu möglichen Interessenkonflikten siehe auch Kapitel 7.2.4 "Risiken im Zusammenhang mit Vertragspartnern" Abschnitt "Interessenkonflikte" sowie Kapitel 13 "Umgang mit Interessenkonflikten".

Darüber hinaus wird die Asservandum der BaFin auf Anfrage alle Informationen zur Verfügung stellen, die die Asservandum im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben erhält und die die zuständige Aufsichtsbehörde von der KVG benötigt. Im Rahmen ihres Beitritts erklären sich die Anleger mit einer Weitergabe ihrer Daten durch die Asser-

vandum einverstanden.

### **4.3 Übertragung von Funktionen der Verwahrstelle**

Die Verwahrstelle darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen und insbesondere ihre Verwahrungsaufgaben gemäß § 82 KAGB auf einen so genannten Unterverwahrer auslagern. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat Asservandum keine der ihr obliegenden Verwahrungsfunktionen auf einen Unterverwahrer übertragen.

### **4.4 Laufzeit und Kündigung der Verträge mit der Verwahrstelle**

Der mit der Verwahrstelle geschlossene Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2021.

Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

### **4.5 Haftung**

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Fondsgesellschaft sowie deren Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihre Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt.

### **4.6 Vergütung**

Informationen zur Vergütung der Verwahrstelle sind dem Kapitel 9 „Kosten“ zu entnehmen.



05

Treuhand

## 5.1 Firma, Rechtsform, Sitz

Gemäß § 4 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages ist die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH (nachfolgend „Treuänderin“) mit Sitz Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg berechtigt, der Fondsgesellschaft als Treuhandkommanditistin nach Eintragung der Fondsgesellschaft in das Handelsregister beizutreten.

## 5.2 Aufgaben der Treuänderin und Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit, sowie wesentliche Rechte und Pflichten der Treuänderin

Die Treuänderin wird der Fondsgesellschaft als Treuhandkommanditistin beitreten und für Anleger eine Kommanditbeteiligung im eigenen Namen für Rechnung von Anlegern übernehmen. Anleger treten der Fondsgesellschaft dadurch mittelbar bei (nachfolgend „Treugeber“). Die Treuänderin wird diese Beteiligungen halten und verwalten. Daneben verwaltet sie auch die Beteiligungen derjenigen Anleger, die als Direktkommanditisten unmittelbar an der Investment-KG beteiligt sind.

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (Anlage I) sowie der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (Anlage III) regeln die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuänderin. Die Treuänderin tritt der Gesellschaft nach deren Eintragung in das Handelsregister bei und ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt, ihre Einlage durch den Abschluss von Treuhandverträgen auf bis zu 30.000.000 Euro zu erhöhen. Mit Zustimmung der KVG ist die Treuänderin berechtigt, ihre Einlage um weitere 20.000.000 Euro zu erhöhen. Im Innenverhältnis und im Verhältnis zu den Anlegern erfolgt der Beitritt sofort, im Außenverhältnis mit der Eintragung der Treuänderin als Kommanditistin der Fondsgesellschaft in das Handelsregister. Von der Einlage der Treuänderin wird 1 % in das Handelsregister als Haftsumme eingetragen. Die Treuänderin ist zur Einzahlung nur insoweit verpflichtet, als Anleger ihre Kommanditeinlage eingezahlt und ihre Beitrittserklärung nicht widerrufen haben. Auf Anweisung der Komplementärin hat die Treuänderin Zeichnungen von am Erwerb eines Anteils Interessierten vorübergehend oder endgültig abzulehnen.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag wird mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuänderin geschlossen.

Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft erfolgt zunächst obligatorisch in Form einer mittelbaren Beteiligung über die Treuänderin. Dabei übernimmt die Treuänderin im eigenen Namen jedoch ausschließlich für Rechnung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe der in der Beitrittserklärung angegebenen Kommanditeinlage. Der Anleger wird in diesem Fall als Treugeber bezeichnet. Die Treuänderin vermittelt den Treugebern die wirtschaftliche Inhaberschaft an den Gesellschaftsanteilen. Sie ist verpflichtet, dem Treugeber alles, was sie aufgrund der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung für den Anleger erlangt, herauszugeben. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuänderin hat der mittelbar beteiligte Anleger im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Direktkommanditist.

Gerät ein Anleger mit fälligen Zahlungen in Verzug, so ist die Treuänderin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verlangen. Kommt ein Anleger seinen Verpflichtungen trotz Mahnung innerhalb von zwei Wochen nicht nach, so kann die Treuänderin auch vom Vertrag zurücktreten. Hat die Treuänderin für einen Anleger bereits eine Beteiligung übernommen, so ist sie im Falle der Säumnis des Anlegers mit weiteren Zahlungen, berechtigt, die für den Anleger übernommene Beteiligung auf den Betrag des bereits eingezahlten Betrages herabzusetzen.

Jeder Treugeber hat das Recht, jederzeit von der Stellung des Treugebers in die eines Direktkommanditisten zu wechseln und sich damit unmittelbar an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Die Treuänderin wird dann die für Rechnung des Treugebers gehaltene Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf diesen übertragen und die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages weiter verwalten.

Die Treuhänderin wird über die Anlegerverwaltung einen jährlichen Bericht erstellen und an die Anleger versenden.

Nimmt ein Treugeber sein Teilnahmerecht an den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft selbst oder durch einen Bevollmächtigten wahr, so ist er insoweit von der Treuhänderin zur Abstimmung bevollmächtigt. Nimmt der Anleger sein Teilnahmerecht jedoch nicht selbst wahr, so kann er der Treuhänderin schriftlich entsprechende Weisungen erteilen. Dies gilt auch im Falle eines Direktkommanditisten, der die Treuhänderin insoweit zugleich zur Ausübung des Stimmrechtes bevollmächtigt. Die Treuhänderin wird den vorliegenden Weisungen entsprechend ihr Stimmrecht gespalten ausüben. Werden von einem Anleger keine Weisungen erteilt, ist die Treuhänderin verpflichtet, insoweit mit „Enthaltung“ zu stimmen.

Die Treuhänderin ist berechtigt, von allen Treugebern Freistellung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft oder Dritter, die sich im Zusammenhang mit dem Treuhandverhältnis ergeben können, zu verlangen.

### **5.3 Vergütung**

Informationen zur Vergütung der Treuhänderin sind dem Kapitel 9 „Kosten“ zu entnehmen.



# 06

Anlagestrategie,  
Anlageziel und  
Anlagepolitik  
sowie wesentliche Angaben  
zur Verwaltung der  
Vermögensgegenstände

Gegenstand des vorliegenden Angebotes ist eine unternehmerische Beteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Die Fondsgesellschaft ist darauf ausgerichtet sowohl Erträge aus der Vermietung, als auch Veräußerungserlöse durch den Verkauf von Immobilien zu erwirtschaften.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, gemäß den aufgestellten Anlagebedingungen und Anlagegrenzen, mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar mehrere Bestandsimmobilien (Wohnimmobilien, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie Gewerbeimmobilien) zu erwerben und in deren Erhaltung, Sanierung sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu investieren. Neben der Investition in Immobilien sind im Rahmen des Liquiditätsmanagements auch Investitionen in Bankguthaben zulässig.

Die Einhaltung der Anlagegrundsätze wird im Rahmen des Portfolio-, Liquiditäts- und Risikomanagements durch die KVG sichergestellt und fällt gleichermaßen in den Prüfungskatalog der Verwahrstelle. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden noch keine Immobilien erworben und es steht noch nicht fest, in welche konkreten Objekte investiert werden soll. Spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes muss die Fondsgesellschaft jedoch risikogemischt investiert sein.

## 6.1 Art der Vermögensgegenstände

Die Fondsgesellschaft darf gemäß den Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen,
- c. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Fondsgesellschaft darf Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Artikel 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 verwahrt werden müssen, nicht erwerben.

## 6.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Die Fondsgesellschaft darf entsprechend der in den Anlagebedingungen (Anhang II) festgeschriebenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen in Immobilien und Objektgesellschaften in Deutschland investieren sowie Anlagen in Bankguthaben tätigen. Im Rahmen der Immobilieninvestitionen sind sowohl Wohnimmobilien, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien als auch Gewerbeimmobilien zulässige Anlagegegenstände. Der Anteil an Gewerbeimmobilien beträgt maximal 40 % des investierten Kapitals.

Neben den von den Anlegern zu leistenden Kommanditeinlagen ist zusätzlich die Aufnahme von Fremdkapital vorgesehen. Entsprechend der regulatorischen Vorgaben ist beabsichtigt, maximal bis zu 150 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals als Fremdkapital aufzunehmen. Diese Grenze wird spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs eingehalten. Nähere Angaben dazu sind dem Kapitel 6.5 zu entnehmen.

Das für Investitionen der Fondsgesellschaft zur Verfügung stehende Kapital kann vollständig in Immobilien und Objektgesellschaften investiert werden. Mindestens 70 % des investierten Kapitals werden dabei mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar in Bestandsimmobilien, deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen investiert. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die jeweils über mindestens 500 Quadratmeter Mietfläche verfügen oder die jeweils einen Verkehrswert von mindestens 1.000.000 Euro aufweisen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien investiert und maximal 40 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien, einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei Immobilien zu gemischtgenutzten Zwecken, investiert. Der jeweilige Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt. Nach Beendigung der Investitionsphase und vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens zur Beendigung der Fondsgesellschaft dürfen maximal 30 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist die Fondsgesellschaft noch nicht in Einklang mit den oben beschriebenen Anlagegrenzen investiert. Alle Anlagegrenzen müssen

spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebes eingehalten werden.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung liegt auch noch kein risikogemischtes Investmentvermögen gemäß § 262 Abs. 1 KAGB vor. Eine Risikomischung muss 18 Monate nach Vertriebsbeginn vorliegen. Die dafür erforderlichen Investitionen der Fondsgesellschaft sollen spätestens 18 Monate nach Vertriebsbeginn abgeschlossen und grundsätzlich bis zu dem Beginn der Liquidationsphase beibehalten werden. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2026 befristet und kann, durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden.

### 6.3 Anlagestrategie, Anlageziel und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, gemäß den aufgestellten Anlagebedingungen und Anlagegrenzen, mehrere Bestandsimmobilien unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerben. Im Rahmen der Immobilieninvestitionen sind sowohl Wohnimmobilien-, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien als auch Gewerbeimmobilien zulässige Anlagegegenstände.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, ihr Kommanditkapital sowohl für den Erwerb von Immobilien, deren Erhaltung und Sanierung sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu verwenden, als auch zur Deckung der anfallenden Aufwendungen und zur Bildung einer nach Einschätzung der Komplementärin ausreichend bemessenen Liquiditätsreserve.

Für die Umsetzung der Anlagepolitik werden die Immobilien vor dem Ankauf einem aufwendigen Bewertungsverfahren unterzogen, um das Wertsteigerungspotenzial zu ermitteln. Nach dem Ankauf werden bei einem Teil der Immobilien Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und anschließend die Mieten erhöht bzw. Leerstände beseitigt. Anschließend werden die Objekte langfristig gehalten, vermietet und effizient verwaltet. Abschließend wird das Immobilienportfolio gewinnbringend veräußert.

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, mit den zu erwerbenden Immo-

bilien sowohl Erträge aus der Vermietung zu erwirtschaften, als auch Gewinne aus dem Verkauf der Immobilien zu erzielen. Die Anleger sollen in Form von Auszahlungen an den laufenden Erträgen aus der Vermietung sowie an den Erlösen aus dem späteren Verkauf der Immobilien anteilig partizipieren.

Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 4,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt.

Nach Beendigung der Platzierung des Kommanditkapitals sollen weitere vierteljährliche Auszahlungen zum Quartalsultimo an die Anleger geleistet werden. Die geplanten laufenden Auszahlungen sind folgendermaßen gestaffelt:

- 4,0 % p.a. pro rata temporis der eingezahlten Kommanditeinlage bis 2024
- 5,0 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2025
- 6,5 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2026

Die Höhe der prognostizierten Auszahlungen kann variieren und es kann zu Aussetzungen oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Auszahlungen kommen.

Durch den Verkauf der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft am Ende der Fondslaufzeit (planmäßig Ende 2026) sollen weitere Erträge generiert werden, an denen die Anleger nach der Gewinnverteilungsregelung des Gesellschaftsvertrages § 15 partizipieren. Es wird ein prognostizierter Gesamtkapitalrückfluss in Höhe von rund 154 % (**Prognose**) des eingesetzten Kapitals angestrebt. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Für die Realisierung des Anlagezieles und der Anlagepolitik ist, neben den von den Anlegern zu leistenden Kommanditeinlagen, die Aufnahme von Fremdkapital erforderlich. Entsprechend der regulatorischen Vorgaben ist beabsichtigt, Fremdkapital maximal bis zu 150 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals aufzunehmen. Diese Grenze wird spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes eingehalten.

## 6.4 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist vorbehaltlich der Genehmigung der BaFin nur durch einen Gesellschafterbeschluss über die Änderung der Anlagebedingungen möglich. Die Änderung der Anlagestrategie ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist in den Anlagebedingungen festgeschrieben. Zur Änderung dieser Anlagestrategie bedarf es einer Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Soweit die Änderung der Anlagestrategie nicht vom Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft gedeckt ist, bedarf es zusätzlich einer Änderung des Gesellschaftsvertrages, für die ebenfalls eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich ist.

Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, eine Änderung der Anlagestrategie vorzunehmen.

## 6.5 Angaben zum Leverage und den Belastungen sowie dem Einsatz von Derivaten

Die Aufnahme von Fremdkapital (Leverage) erfolgt in Form von Bankdarlehen. Die Darlehensaufnahme ist bis zur Höhe von 150 % des für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapitals gestattet, wenn die Bedingungen der Fremdkapitalaufnahme marktüblich sind. Das für Anlagen zur Verfügung stehende Kapital entspricht dem aggregierten eingebrachten Kapital und dem noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Fondsgesellschaft nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist Fremdkapital, welches Objektgesellschaften (Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs.1 Nr. 3 KAGB) aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an den Objektgesellschaften zu berücksichtigen.

Für die Gewährung von Darlehen für Immobilienfinanzierungen werden in der Regel verschiedene Sicherheiten von den Kreditinstituten verlangt. Dazu zählen insbe-

sondere die Eintragung erstrangiger Grundschulden im Grundbuch sowie die Sicherungsabtretung von Miet- und Pachtzinsansprüchen, die aus den zu erwerbenden Immobilien generiert werden. Die Gewährung derartiger Sicherheiten ist, auf Basis der dazu in den Anlagebedingungen getroffenen Regelung, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die Art und die Anzahl der Sicherheiten, die von der Fondsgesellschaft für Darlehen zu stellen sind, werden jedes Mal individuell mit dem finanzierenden Kreditinstitut ausgehandelt. Die KVG wird im Rahmen dieser Verhandlungen stets die bestmöglichen Finanzierungsbedingungen zugunsten des AIF aushandeln.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der 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, nicht überschreiten.

Die Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn.

**Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist nicht Bestandteil der Anlagestrategie und darf ausschließlich zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust und zur Zinssicherung getätigt werden.**

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden noch keine Kredite aufgenommen oder Sicherheiten gewährt.

Die mit der Fremdfinanzierung verbundenen Risiken sowie deren potenzielle Auswirkungen auf die Wertentwick-

lung der Fondsgesellschaft sind dem Kapitel 7 „Risiken der Beteiligung“ und insbesondere den „Risiken der Fremdfinanzierung“ (im Kapitel 7.2.3) zu entnehmen.

## 6.6 Verwaltung des Investmentvermögens

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Anlageobjekte erworben. Die Investitionsphase soll während der Platzierungsphase beginnen.

Die Verwaltung des Investmentvermögens erfolgt durch die KVG, die neben dem Portfolio-, Risiko- und Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft auch alle Aufgaben und Dienstleistungen im Rahmen der Anlagestrategie erbringt, beauftragt oder koordiniert und überprüft. Dazu zählen insbesondere:

- Identifikation und Ankauf von Immobilien,
- Finanzierung der Immobilien,
- Bewirtschaftung, Sanierung, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Immobilien,
- Verkauf der Immobilien und
- Liquidation der Fondsgesellschaft.

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören neben der Verwaltung durch die KVG auch die Aufnahme von Fremdkapital sowie die Geschäftsführung durch die Komplementärin. Zur Absicherung ihrer Vermögensgegenstände und zur Zinssicherung darf die Gesellschaft darüber hinaus Derivatgeschäfte abschließen.

Die mit den Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken sowie deren potenzielle Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft ergeben sich aus dem Kapitel 7 „Risiken der Beteiligung“. Dabei handelt es sich insbesondere um die folgenden Risiken:

- Risiken der Fremdfinanzierung (im Kapitel 7.2.3)
- Derivaterisiken (im Kapitel 7.2.3)
- Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (im Kapitel 7.2.4)
- Interessenkonflikte (im Kapitel 7.2.4)

## 6.7 Bewertungsverfahren

Die Bewertung der Fondsgesellschaft erfolgt auf Basis der zu ihr gehörenden Vermögensgegenstände. Das sind zum einen bei unmittelbaren Immobilieninvestitionen die Verkehrswerte der Immobilien sowie ggf. vorhandenes Barvermögen der Fondsgesellschaft und zum anderen bei mittelbaren Immobilieninvestitionen über Objektgesellschaften die anhand einer Vermögensaufstellung der jeweiligen Objektgesellschaft zu ermittelnden Werte der Beteiligungen.

Die Kriterien für die Methoden der ordnungsgemäßen Bewertung der Vermögensgegenstände und für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil sowie für deren konsistente Anwendung und Überprüfung bestimmen sich im Wesentlichen nach den Bestimmungen der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV). Die Bewertung der Fondsgesellschaft und der dazugehörigen Vermögensgegenstände erfolgt neben den gesetzlichen Vorgaben auf Basis interner Bewertungsrichtlinien der KVG.

### Durchführung der Bewertung

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich nur vorgenommen, wenn die Immobilien zuvor bei einem Wert von bis zu 50 Mio. Euro durch einen externen Bewerter und bei einem Wert von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei externe Bewerter bewertet wurden. Der externe Bewerter ist dabei unabhängig von der Fondsgesellschaft, der KVG und von anderen Personen, die in enger Verbindung mit der Fondsgesellschaft oder der KVG stehen.

Die jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt plangemäß durch externe Bewerter kann aber während der Fondslaufzeit auch durch die KVG übernommen werden, soweit der Bewerter von der Portfolioverwaltung unabhängig agiert. Die Bewertungsrichtlinien der KVG sehen vor, dass der Bewerter verpflichtet ist, an einer Objektbesichtigung teilzunehmen.

### Bewertung von Immobilien

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände ist auf den Verkehrswert abzustellen. Als Verkehrswert einer Immobilie gilt der Preis, der für den Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie, erzielt

werden kann. Gemäß den internen Bewertungsrichtlinien der KVG erfolgt die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung oder einem vergleichbaren international anerkannten Verfahren.

Für einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb ist als Verkehrswert einer Immobilie grundsätzlich der Kaufpreis des Vermögensgegenstandes anzusetzen. Wenn nach Auffassung der KVG der Kaufpreis auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht sachgerecht ist, hat sie den Verkehrswert neu zu ermitteln.

Die Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für die Fondsgesellschaft anfallen, werden gesondert angesetzt und in gleichen Jahresbeträgen, entsprechend der Laufzeit der Fondsgesellschaft, abgeschrieben, maximal jedoch über eine Dauer von 10 Jahren. Bei Verkauf der Immobilie sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV i. V. m. § 255 Abs. 1 HGB gelten für die Bestimmung der Anschaffungsnebenkosten einige investimentrechtliche Besonderheiten. So können insbesondere auch bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden, solange der Erwerb des Vermögensgegenstandes aussichtsreich erscheint.

Eine neue Bewertung der Immobilien findet mindestens einmal im Jahr statt.

#### Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften

Entsprechend der Anlagebedingungen kann die Fondsgesellschaft Immobilien nicht nur direkt erwerben, sondern auch indirekt über Beteiligungen an Objektgesellschaften nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB Immobilieninvestitionen tätigen. Eine mittelbare Investition in eine Immobilie, durch Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft, setzt ebenfalls eine Bewertung im Vorfeld der Transaktion voraus. Darüber hinaus ist eine Beteiligung mindestens alle 12 Monate neu zu bewerten.

Der Wert der Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer und auf der Grundlage einer Vermögensaufstellung zu ermitteln. Der in der Vermögensaufstellung angesetzte Wert für die Immobilien entspricht dabei dem zuletzt vom Bewerter festgestellten

Verkehrswert der Immobilie oder, wenn dieser noch nicht maßgeblich ist, dem Kaufpreis. In Bezug auf die Bewertung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien, gelten die vorstehenden Erläuterungen zur Bewertung von Immobilien entsprechend.

#### Berechnung und Veröffentlichung des Nettoinventarwertes

Zur Berechnung des Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil („Anteilswert“) werden die Verkehrswerte aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt („Nettoinventarwert“) und durch die Zahl der ausgegebenen Anteile geteilt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes erfolgt mindestens einmal jährlich und immer dann, wenn das Gesellschaftsvermögen des AIF erhöht oder herabgesetzt wird. Eine Offenlegung gegenüber dem Anleger erfolgt nach jeder Bewertung der Vermögensgegenstände und der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil.

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert werden, sobald ein solcher sinnvoll ermittelt werden kann, während der Platzierungsphase auf der Internetseite der KVG unter [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de) bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt.

## 6.8 Bisherige Wertentwicklung

Eine bisherige Wertentwicklung kann zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht angegeben werden, da noch keine Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit zu präsentieren. Die Fondsgesellschaft wurde erst im Januar 2018 neu gegründet, hat noch kein weiteres Kommanditkapital eingeworben und noch keine Investitionen getätigt. Angaben zur Wertentwicklung werden - sobald dies möglich ist - im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsphase in den Verkaufsunterlagen, insbesondere in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen.

## 6.9 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. Aus diesem Grund beschränkt sich das Liquiditätsmanagement der KVG 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 Bedingungen des KVG-Bestellungsvertrages 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 KVG verfügt sowohl auf Ebene der KVG 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 den Verlautbarungen der BaFin entspricht. Die KVG 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 KVG die Liquiditätsstruktur der von ihr verwalteten Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung von normalen und außergewöhnlichen Marktbedingungen.

## **6.10 Volatilität**

Bei den Anteilen an dem Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Der überwiegende Teil des Kommanditkapitals wird gemäß der Anlagebedingungen unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien investiert. Aufgrund dieser Zusammensetzung des Investmentvermögens und durch die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken, weist diese Beteiligung, nach Ansicht der Prospektverantwortlichen, keine erhöhte Volatilität auf.



# 07

## Risiken der Beteiligung

## 7.1 Risikoprofil

Bei der Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung. Mit der Beteiligung sind eine Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Diese können dazu führen, dass der Anleger geringere, als die geplanten Auszahlungen erhält, einen teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust einschließlich des Ausgabeaufschlages erleidet und darüber hinaus weiteres privates Vermögen verliert.

## 7.2 Wesentliche Risiken

Die mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen wesentlichen Risiken werden nachstehend beschrieben. Zum besseren Verständnis wurden die Risiken dafür nach Themenbereichen geordnet, sie sind nicht nach ihrer Bedeutung, Eintrittswahrscheinlichkeit oder ihrer Ergebnisauswirkung sortiert. Die Fondsgesellschaft investiert unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien. Die Beschreibung der wesentlichen Risiken geht zum Zwecke der Übersichtlichkeit davon aus, dass die Immobilien von einer oder mehreren Objektgesellschaften erworben, ggf. aufgewertet und langfristig vermietet werden. Sollte die Fondsgesellschaft Immobilien unmittelbar erwerben, bestehen die im Zusammenhang mit den Immobilieninvestitionen beschriebenen Risiken auf der Ebene der Fondsgesellschaft. Soweit von „Gesellschaften“ gesprochen wird, sind hiermit die Objektgesellschaften und die Fondsgesellschaft gemeint. Wenn im Folgenden von einem Verlust des eingesetzten Kapitals gesprochen wird, sind hiermit die Kommanditeinlage des Anlegers und der Ausgabeaufschlag gemeint.

Einzelne Risiken, die für sich betrachtet nur eine geringe Auswirkung auf den Erfolg der Beteiligung haben, können, wenn sie gemeinsam mit weiteren Risiken eintreten, sich in ihrer Auswirkung verstärken. Die dargestellten Risiken umfassen nicht solche Risiken, die sich aus der individuellen Situation eines Anlegers ergeben. Anleger sollten sich mit dem Verkaufsprospekt und besonders mit den Risiken der Beteiligung intensiv auseinandersetzen, um deren Bedeutung für die persönliche Situation bewerten zu können. Ergeben sich in diesem Zusammenhang Fragen, sollten Anleger einen sachkundigen Anlageberater, Rechtsanwalt oder Steuerberater hinzuziehen. Unabhängig von den nachstehend dargestellten Risiken steht die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft zum

Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht fest.

Die in die Fondskonzeption eingeflossenen Prämissen wurden aufgrund der erwarteten Entwicklungen bzw. auf Basis von Schätzungen aufgrund der Erfahrungen der KVG getroffen. Mit Änderungen und Abweichungen muss gerechnet werden. Der tatsächliche Beteiligungsverlauf und die angestrebte Rentabilität können deutlich ungünstiger ausfallen, als in diesem Verkaufsprospekt angegeben.

### 7.2.1 Risiken im Zusammenhang mit der Beschaffung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf der Immobilien

#### Objektbeschaffung / Blindpool

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden noch keine Immobilien erworben und es wurden noch keine konkreten Objekte zum Ankauf ausgewählt. Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein Bild von den konkreten Immobilien und den sich hieraus ergebenden, objektspezifischen Risiken machen.

Es besteht das Risiko, dass den Ankaufskriterien entsprechende Immobilien nicht, nicht im ausreichenden Umfang, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nicht zu den vorgesehenen Preisen gefunden werden. In diesem Fall können bereits eingeworbene Einlagen der Anleger nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt und/oder nur zu schlechteren Bedingungen in Immobilien investiert werden. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt Kapital zum Zwecke des Liquiditätsmanagements in Bankguthaben anzulegen. Es besteht das Risiko, dass bei einer längerfristigen Anlage des Kommanditkapitals in Bankguthaben statt in Immobilien geringere, als die angestrebten Erträge erzielt werden. Die dargestellten Risiken können zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### Diversifikation / Fehlende Risikostreuung

Bei den geplanten Investitionen ist der gesetzlich vorgeschriebene Grundsatz der Risikomischung zu beachten, der nach Ablauf eines Zeitraumes von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes eingehalten werden muss. Sollten keine passenden oder nicht ausreichend Investitionen vorgenommen werden können, besteht das Risiko, dass die BaFin, bei einer Investition in ein einziges Objekt, die Auffassung vertritt, dass die nach § 262 KAGB erforderliche Streuung des Ausfallrisikos nicht gewährleistet ist. In diesem Fall müsste die Fondsgesellschaft abgewickelt

werden. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Rückabwicklung von Kaufverträgen**

Es besteht das Risiko, dass bereits abgeschlossene Immobilien-Kaufverträge nicht abgewickelt werden und die Fondsgesellschaft kein Eigentum an der Immobilie erwerben kann. In diesen Fällen sind die mit dem Ankauf verbundenen Transaktionskosten (z.B. Due Diligence, Erstellung Kaufvertrag, Bereitstellungszinsen, Rückabwicklungskosten für Darlehensverträge und Weiteres) von der Objektgesellschaft zu tragen. Darüber hinaus kann sich der Nichtvollzug des Kaufvertrages negativ auf die Entwicklung der Fondsgesellschaft auswirken, da die geplanten Mieterträge aus der fehlgeschlagenen Investition fehlen. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### **Standort**

Es besteht das Risiko, dass sich Standorte, an denen in Immobilien investiert wird, wirtschaftlich nachteilig entwickeln. Dies kann sowohl die Entwicklung einer Stadt als Ganzes, als auch die Entwicklung einzelner Stadtteile betreffen. Als wesentliche Standortfaktoren gelten beispielsweise Firmen und Gewerbeansiedlungen und damit die Anzahl von Arbeitsplätzen, die Arbeitslosenquote oder die Kaufkraft der Einwohner. Eine Verschlechterung dieser und weiterer standortbezogener Komponenten kann zu geringeren Mieteinnahmen und einer Verringerung des Wertes der Immobilien führen. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Baumängel / Gewährleistung**

Die zu erwerbenden Immobilien der Objektgesellschaften können mit Baumängeln behaftet sein. Sollten Baumängel auftreten, die im Rahmen der technischen Ankaufsprüfungen nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. die nicht im Rahmen der Gewährleistungsfristen oder kaufvertraglichen Regelungen aufwandsneutral zu beheben sind, muss die Objektgesellschaft die Kosten der Mängelbeseitigung tragen. Ferner können sich durch die Mängel erhebliche Werteinbußen der Objekte und Mietausfälle ergeben. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Altlasten**

Es besteht das Risiko, dass Altlasten des Bodens (Kontaminationen) erst im Rahmen der Sanierung, Modernisierung oder Vermietung einer Immobilie bekannt werden. Soweit diese beseitigt werden müssen, sind die hierfür anfallenden Kosten von der Objektgesellschaft zu tragen. Es besteht außerdem das Risiko, dass in den Immobilien bzw. in verwendeten Baumaterialien gesundheits- und/oder umweltgefährdende Substanzen enthalten sind. Für die Beseitigung können sich bislang nicht berücksichtigte Kosten ergeben. Darüber hinaus können sich wirtschaftliche Nachteile durch die Einschränkungen der Nutzbarkeit der Immobilie oder ein geringerer Wert der Immobilie ergeben. Dies hätte nachteilige Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligung.

Die dargestellten Risiken können zu einer Verringerung, Verzögerung oder dem Ausbleiben der Auszahlungen an den Anleger bis hin zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft und zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Sanierung / Modernisierung / Umbau**

Es besteht das Risiko, dass sich die beabsichtigten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht, nur in schlechterer Qualität oder in sonstiger Weise nicht wie vorgesehen umsetzen lassen und/oder erheblich höhere, als die eingeplanten Kosten mit der Ausführung der Maßnahmen verbunden sind. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, wenn zum Beispiel erforderliche Genehmigungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht wie beantragt erteilt werden oder vorgesehene Gewerke nicht wie geplant umgesetzt werden können. Die geplante Aufwertung der Immobilien könnte dadurch ausbleiben, was sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligung auswirken würde und Auszahlungen an die Anleger können sich verringern, verzögern oder ausbleiben.

#### **Risiken aus der Vermietung, Mietausfall und Leerstand**

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht, nicht vollständig, nicht durchgängig oder nur zu niedrigeren Mieten als angenommen vermietet werden können und dass Mieten nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig vereinnahmt werden können. Dies ist beispielweise dann der Fall, wenn einzelne Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, Anschlussvermietungen nicht zeitnah erfolgen, Anschlussmieten geringer als geplant ausfallen bzw. einkalkulierte Mieterhöhungen nicht durchgesetzt

werden können. Ferner mindern die ungeplanten Kosten der Neuvermietung (z.B. Maklercourtage, Instandsetzung der Wohnungen oder Gewerbeeinheiten) das Ergebnis der Fondsgesellschaft. Letzteres kann insbesondere bei einer hohen Fluktuation erhebliche Auswirkungen haben. In allen Fällen würden geringere als die angenommenen Mieteinnahmen erzielt werden, was nachteilige Auswirkungen auf das Ergebnis der Gesellschaften hätte und damit auf die Höhe und den Zeitpunkt der Auszahlungen an den Anleger. Bei einer besonders nachteiligen Entwicklung der Mieten ist nicht auszuschließen, dass die Mieteinnahmen die laufenden Kosten der Gesellschaften nicht mehr decken. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Immobilienbetriebskosten**

Soweit die Betriebskosten nicht auf Mieter umgelegt werden können bzw. Betriebskosten aufgrund von Leerständen nicht vom Mieter gezahlt werden, sind diese von der Objektgesellschaft als Eigentümer der Immobilie zu tragen. Insoweit trägt die Objektgesellschaft auch das Risiko der Kostensteigerungen bei den Betriebskosten.

Unerwartet hohe Kostensteigerungen sowie unerwartet hohe und lang andauernde Leerstände von Mieteinheiten können zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

Ferner besteht das Risiko, dass durch einen starken Anstieg der Betriebskosten eine Erhöhung der Kaltmieten am Markt nicht realisierbar ist und somit die bei der Konzeption des Investmentvermögens geplanten Mieterhöhungen nicht erreicht werden. Auch dies würde zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### **Instandhaltung / Instandsetzung / Schönheitsreparaturen**

Während der Bewirtschaftungsphase der Immobilien können höhere Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Schönheitsreparaturen erforderlich werden, als dies zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert wurde. Zusätzliche Kosten können auch entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil hieran nicht tragen und diese teilweise oder ganz vom Vermieter zu tragen sind. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### **Ausfall von Dienstleistern**

Die bei der Sanierung, der Modernisierung, dem Umbau oder der Instandhaltung einer Immobilie eingeschalteten Unternehmen können zahlungsunfähig werden. Es besteht das Risiko, dass Teilzahlungen an das insolvente Unternehmen geleistet werden, für die zum Zeitpunkt der Insolvenz noch keine entsprechende Gegenleistung erbracht wurde. Übersteigen die Vorschüsse die Fertigstellung oder Gewährleistungsbankbürgschaft oder den Gewährleistungseinbehalt bzw. sind die Zahlungen ohne Sicherheit geleistet, können diese ggf. nicht zurückerlangt werden. Der erforderliche Abschluss neuer Verträge kann unter Umständen nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen. Dies hätte für die Objektgesellschaft zusätzliche Kosten zur Folge. Das Gleiche gilt, wenn nach Fertigstellung ein Gewährleistungsfall entsteht und das betreffende Unternehmen insolvent ist. Durch die dargestellten Risiken würde sich das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaften verschlechtern und Auszahlungen an den Anleger können sich verringern, verzögern oder ausbleiben.

#### **Risiko höher Gewalt, Schadensfälle, nicht ausreichender Versicherungsschutz**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Krieg, Naturkatastrophen, terroristische Anschläge oder sonstige Fälle von höherer Gewalt oder durch vorsätzliche oder fahrlässige Handlungen Dritter Schäden an den Gebäuden oder Personen entstehen, die nicht oder nur zum Teil versichert bzw. versicherbar sind. Der teilweise oder vollständige Verlust der Immobilie ginge - soweit kein Versicherungsschutz besteht, eine Selbstbeteiligung des Versicherungsnehmers zum Tragen kommt oder Leistungen des Versicherers den Schaden nur teilweise ausgleichen - zu Lasten der Fondsgesellschaft. Dies würde zu einem schlechteren Ergebnis der Fondsgesellschaft, ggf. zur zwangsweisen Verwertung der Immobilie durch eine finanzierende Bank sowie ggf. zur Insolvenz der Objektgesellschaft und im besonders ungünstigen Fall auch der Fondsgesellschaft führen. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Veräußerung der Immobilie / Wertentwicklung**

Das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers aus seiner Beteiligung basiert in erheblichem Umfang auf den zu erzielenden Veräußerungserlösen. Der bei der Veräußerung der Immobilie(n) erzielbare Verkaufspreis ist u. a. abhängig von den zum Verkaufszeitpunkt erzielbaren Mieten,

der Standortqualität und der bestehenden Nachfrage von Investoren. Es besteht das Risiko, dass eine Veräußerung der Immobilie(n) zu den geplanten Konditionen und zum geplanten Zeitpunkt nicht möglich ist. Ferner besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft gezwungen ist - z. B. im Fall einer erforderlichen, jedoch nicht möglichen Anschlussfinanzierung - ihre Immobilie(n) unter Zeitdruck und/oder in einem schwierigen Marktumfeld zu verkaufen. Hierbei kann es zu deutlich geringeren als den prognostizierten Verkaufserlösen und/oder höheren Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf kommen. Weitere Risiken bestehen darin, dass bereits geschlossene Kaufverträge nicht abgewickelt werden und die Objektgesellschaft dennoch erhebliche Vorlaufkosten im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf zu tragen hat. Die dargestellten Risiken können zu einer Verringerung, Verzögerung oder dem Ausbleiben von Auszahlungen an den Anleger sowie zu einem Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

### **7.2.2 Risiken im Zusammenhang mit der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft**

#### **Rückabwicklung der Fondsgesellschaft**

Der Investitionsplan der Fondsgesellschaft sieht Investitionen in Immobilien in Höhe von ca. 59,3 Mio. Euro bei einem einzuwerbenden Eigenkapital (Kommanditkapital) von ca. 30 Mio. Euro vor. Eine Platzierungsgarantie, also eine verbindliche Zusage eines Dritten, der Fondsgesellschaft ein Mindestkapital zur Verfügung zu stellen, liegt nicht vor. Ein Mindestkapital ist nach dem Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen, tatsächlich aber zum Erwerb von Immobilien und auch zum Erhalt von Darlehen notwendig. Sollte die Gesellschaft mangels ausreichend eingeworbenem Kapitals keine Investition tätigen können, wäre sie zu liquidieren. Hierbei besteht das Risiko, dass die Anleger ihr eingesetztes Kapital nicht vollständig zurückerhalten, weil Kosten und Gebühren gezahlt wurden oder zu zahlen sind und daher nicht mehr die gesamten Kapitaleinlagen und Ausgabeaufschläge zur Rückzahlung zur Verfügung stehen.

#### **Leistung der Einlage**

Die anfängliche Liquidität der Fondsgesellschaft hängt maßgeblich von dem eingeworbenen Kommanditkapital ab. Kommt eine Vielzahl von Anlegern ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Einlage nicht oder nicht rechtzeitig nach, kann die Fondsgesellschaft ggf. geplante Investitionen nicht oder nicht termingerecht durchführen und es können höhere Transaktionskosten entstehen. Dies kann zu

geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### **Eingeschränkte Fungibilität / langfristige Bindung des Anlegers**

Die vom Anleger erworbenen Anteile an der Fondsgesellschaft sind grundsätzlich auf andere Personen übertragbar. Da für den Verkauf von Anteilen an geschlossenen AIF jedoch kein geregelter Markt existiert, kann es schwierig oder unmöglich sein, einen Kaufinteressenten zu finden. Die Fungibilität, das heißt die Veräußerbarkeit der Fondsanteile, ist somit eingeschränkt.

Auch wenn ein Verkauf zustande kommen sollte, besteht das Risiko, dass nur ein erheblich geringerer als der gewünschte Preis erzielt werden kann. Sollte kein Käufer gefunden werden können, kann der Anleger vor der Beendigung der Fondsgesellschaft, nicht durch ordentliche Kündigung aus der Gesellschaft ausscheiden. Es besteht somit das Risiko, dass auch bei einer veränderten wirtschaftlichen Situation des Anlegers ein Verkauf der Beteiligung nicht möglich ist und das eingesetzte Kapital ganz oder teilweise bis zur Beendigung der Gesellschaft gebunden bleibt.

#### **Eingeschränkte individuelle Einflussnahme**

Gesellschafterbeschlüsse werden entweder in Gesellschafterversammlungen als Präsenzveranstaltungen oder im schriftlichen Beschlussverfahren gefasst. In beiden Fällen ist die Versammlung beschlussfähig, wenn mindestens 30 % der Stimmen aller Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen. Das bedeutet, dass grundsätzlich auch eine Minderheit von Gesellschaftern Beschlüsse fassen kann, die für die anderen Gesellschafter bindend sind. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein einzelner Anleger mit einer großen Zeichnungssumme die Stimmenmehrheit und damit einen beherrschenden Einfluss auf Beschlussfassungen hat. Insoweit besteht das Risiko, dass der einzelne Anleger, der sich mit einer üblichen Zeichnungssumme in der Minderheit befindet, seine Meinung bei den Beschlussfassungen nicht durchsetzen kann und/oder andere Anleger einzeln oder gemeinsam Beschlüsse fassen, die nicht im Interesse der übrigen Anleger sind. Die Anleger können darüber hinaus nur auf Ebene der Fondsgesellschaft auf die Geschäftspolitik Einfluss nehmen, nicht hingegen unmittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften. Es besteht daher das Risiko, dass Anlegerinteressen auf Ebene der Objektgesellschaften nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden.

### **Haftung der Anleger**

Mit der Einzahlung der Kommanditeinlage ist die Haftung des Anlegers grundsätzlich ausgeschlossen. Die Haftung des Anlegers gegenüber Gläubigern der Gesellschaft lebt jedoch insoweit wieder auf, als Auszahlungen an den Anleger dazu führen, dass sein Kapitalkonto den Betrag der für ihn im Handelsregister eingetragenen Haftsumme unterschreitet. Darüber hinaus kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff GmbHG ohne Begrenzung auf die Haftenlage bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage der jeweiligen Gesellschaften dies nicht zugelassen hätte. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass der Anleger von der Fondsgesellschaft erhaltene Auszahlungen wieder zurückzahlen muss.

### **Fremdfinanzierung der Beteiligung**

Anleger, die ihre Beteiligung individuell fremdfinanzieren, müssen den damit im Zusammenhang stehenden Kapitaldienst (Zinsen, Tilgung und sonstige Kosten) auch dann leisten, wenn die prognostizierten Auszahlungen nicht, nicht in voller Höhe oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dies kann zu einer Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen

Die Fremdfinanzierung einer Beteiligung erhöht außerdem durch die mit ihr verbundenen Kosten das Risiko, dass bei nicht planmäßigem Verlauf der Beteiligung für den Anleger ein wirtschaftlicher Verlust entsteht oder sich erhöht. Ferner kann die Fremdfinanzierung auch zu steuerlichen Nachteilen für den Anleger durch den Wegfall der Gewinnerzielungsabsicht führen.

### **Widerruf von Beteiligungen**

Grundsätzlich steht jedem Anleger das Recht zu, unter den gesetzlichen Voraussetzungen seine Beitrittserklärung zu widerrufen. Dies gilt insbesondere bei außerhalb von Geschäftsräumen im Sinne des § 312b BGB oder im Wege des Fernabsatzes gem. § 312c BGB erworbenen Beteiligungen. Insoweit besteht das Risiko, dass Beitrittserklärungen widerrufen werden und die Fondsgesellschaft gegenüber den widerrufenden Anlegern zur Erstattung der Kommanditeinlage inklusive Ausgabeaufschlag bzw. zur Auszahlung eines Abfindungsguthabens verpflichtet ist. Hat die Fondsgesellschaft die Mittel bereits investiert und kann sie die Zahlungsverpflichtung nicht aus anderen - ggf. noch aufzunehmenden - Mitteln bestreiten, besteht

das Risiko höherer Kosten bzw. ein Insolvenzrisiko der Fondsgesellschaft. Dies kann zu einer Verringerung, Verzögerung oder dem Ausbleiben der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

Darüber hinaus besteht für Anleger, die ihre Beitrittserklärung wirksam widerrufen, das Risiko, dass das Abfindungsguthaben erheblich geringer als die eingezahlte Einlage ist und/oder nicht durchgesetzt werden kann.

### **Ausfallrisiko bei Insolvenz des Treuhandkommanditisten**

Die insolvenzrechtliche Behandlung von treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen ist rechtlich noch nicht eindeutig geklärt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle der Insolvenz der Treuhandkommanditistin - gleich aus welchem Grund - die für die mittelbar beteiligten Anleger gehaltenen Beteiligungen Gegenstand der Insolvenzmasse werden und keine bevorrechtigten Aus- oder Absonderungsmöglichkeiten zugunsten der Treugeber bestehen.

### **7.2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Beschaffung des Eigen- und Fremdkapitals, dem Einsatz von Derivaten und der Liquidität, Zinsänderungsrisiko**

#### **Risiko der Eigenkapitalplatzierung**

Der Investitionsplan der Fondsgesellschaft sieht Investitionen in Immobilien in Höhe von ca. 59,3 Mio. Euro bei einem einzuwerbenden Eigenkapital (Kommanditkapital) von ca. 30 Mio. Euro vor. Es wurde keine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Eigenkapitals gegeben.

Es besteht das Risiko, dass das erforderliche Eigenkapital nicht, nicht in der geplanten Höhe und/oder nicht in dem geplanten Zeitraum eingeworben werden kann. Soweit keine entsprechende Eigenkapitalzwischenfinanzierung zu erhalten ist bzw. die Kosten dafür von der Gesellschaft nicht getragen werden können, könnten Immobilien nicht, nicht im geplanten Umfang oder erst zu einem späteren Zeitpunkt angekauft werden.

Werden weniger Immobilien als geplant erworben, wird die Streuung des Risikos geringer und Einnahmeausfälle bei einem Objekt würden sich stärker auf das Gesamtergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Ferner würden die Kosten der Platzierungs- und Investitionsphase, die sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen, dazu führen, dass die Investitionsquote im Vergleich zu der geplanten Investitionsquote sinkt. Dadurch wird von

den Einlagen der Anleger prozentual weniger in Immobilien investiert. Als Folge werden während der Fondslaufzeit entsprechend geringere Mieteinnahmen erzielt und am Ende der Fondslaufzeit ein geringerer Veräußerungserlös. Die dargestellten Risiken können dazu führen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft verschlechtert und sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben oder der Anleger sein eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verliert.

### **Risiken der Fremdfinanzierung**

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften die vorgesehenen Darlehen zum Erwerb der Immobilien nicht, nicht in voller Höhe, nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder nur zu schlechteren, als den angenommenen Konditionen, aufnehmen können. Hierdurch können Investitionen nicht oder nicht in dem vorgesehenen Umfang oder zu den angenommenen Konditionen durchgeführt werden. Zudem können die Kreditgeber die (Teil-)Auszahlung der Darlehen an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes, knüpfen. Hieraus können sich nachteilige Abweichungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung ergeben.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Gesellschaften während der Darlehenslaufzeit nicht mehr in der Lage sind, ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, insbesondere Zahlungsverpflichtungen oder die Pflicht zur Stellung von Sicherheiten zu erfüllen. In diesem Fall kann die finanzierende Bank die Verwertung der Immobilie betreiben. Dies gilt in gleicher Weise, wenn die Gesellschaften im Falle eines Wertverlustes und einer Verschlechterung des so genannten Loan-to-Value Verhältnisses einer Immobilie nicht in der Lage sind, weitere Sicherheiten zu stellen. Dies hätte nachteilige Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligung. Sollten die Erlöse aus einem Zwangsverkauf der Immobilie(n) und sonstige Mittel der Gesellschaft nicht ausreichen, um die Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft zu bedienen, führt dies zur Insolvenz der Gesellschaft.

Weiter besteht das Risiko, dass die Gesellschaften beim Auslaufen einer Finanzierung eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als angenommen abschließen können und/oder ggf. weitere Kosten anfallen. Darüber hinaus können auch im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung eines Darlehens zusätzliche Kosten und Gebühren anfallen, die ebenfalls nachteilige Auswir-

kungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung hätten.

Durch den Einsatz von Fremdkapital zur teilweisen Finanzierung der Investitionen kann die Rentabilität des eingesetzten Eigenkapital gesteigert (gehebelt) werden, sofern der Zinssatz für das Fremdkapital geringer ist, als die Gesamtrendite der Investitionen (Leverage Effekt). Gleichzeitig führt der Einsatz von Fremdkapital dazu, dass sich negative Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung aufgrund des Leverage-Effekts auch stärker auswirken. Fällt die Gesamtrendite der Investitionen im Zeitablauf unter den Zinssatz für das Fremdkapital, führt der Leverage-Effekt zu überproportionalen Renditeeinbußen.

Die dargestellten Risiken können dazu führen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaften verschlechtert, bis hin zur Insolvenz und sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben oder der Anleger sein eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verliert.

### **Derivaterisiken**

**Die Fondsgesellschaft ist auf Grundlage der Anlagebedingungen dazu berechtigt, Derivategeschäfte zur Absicherung der gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust und zur Zinssicherung zu tätigen. Es besteht das Risiko, dass sich mit diesen derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und somit Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann zur Folge haben, dass eine Derivatposition vorzeitig aufgelöst werden muss und damit zu wirtschaftlichen Nachteilen führt. Dies kann dazu führen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtert und sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben oder der Anleger sein eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verliert.**

### **Liquiditätsrisiko**

Risiken, die dazu führen können, dass der Fondsgesellschaft und/oder den Objektgesellschaften nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft neben ihrer Beteiligung an Objektgesellschaften keine weiteren Vermögensgegenstände in wesentlichem Umfang halten oder verwalten wird. Die Einnahmen aus den Objektgesellschaften sind somit die einzige Einnahmequelle der Fondsgesellschaft. Sollten auf Ebene der Objektgesell-

schaften die geplanten Überschüsse geringer ausfallen oder ganz ausbleiben, könnten keine Zahlungen an die Fondsgesellschaft geleistet werden. Die geplanten Überschüsse bei den Objektgesellschaften könnten insbesondere dann nicht erreicht werden, wenn die Einnahmen (Mieten) niedriger als erwartet ausfallen oder ganz ausbleiben und höhere oder unerwartete Ausgaben entstehen. Auf Ebene der Fondsgesellschaft besteht neben dem Risiko geringerer oder ausbleibender Einnahmen ebenfalls das Risiko, dass die geplanten Ausgaben höher als prognostiziert ausfallen.

Wenn sich Risiken in Bezug auf die Einnahmen und/oder Ausgaben bei der Fondsgesellschaft und den Objektgesellschaften in einem Umfang realisieren, der nicht durch die Inanspruchnahme der jeweiligen Liquiditätsreserven, durch die Aufnahme von Fremdkapital oder auf Ebene der Fondsgesellschaft zusätzlich durch Reduzierung oder Streichung der Auszahlungen an die Anleger abgedeckt werden kann, sind die jeweiligen Gesellschaften unter Umständen zahlungsunfähig und die Objektgesellschaften könnten gezwungen sein, vorhandene Immobilien unter ihrem wirklichen Wert zu verkaufen. Liquiditätsrisiken begründen somit stets das Risiko eines Teil- oder Totalverlustes des eingesetzten Kapitals des Anlegers.

#### **Negativzinsen**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine zukünftige Zinsentwicklung dazu führt, dass Zinsen auf Kontoguthaben geringer als erwartet ausfallen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken bei einem besonders niedrigen oder gar negativen Leitzins Gebühren für die Verwahrung von Kontoguthaben, so genannte Negativzinsen, erheben. Dadurch können sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben. Die Höhe solcher Gebühren lässt sich nicht vorhersagen.

#### **7.2.4 Risiken im Zusammenhang mit Vertragspartnern**

##### **Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Fondsgesellschaft ist gesetzlich verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit der Verwaltung des Investmentvermögens zu beauftragen. Die Fondsgesellschaft hat damit die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG beauftragt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die KVG ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Sollte dies eintreten, müsste die Fondsgesellschaft eine neue, geeignete KVG beauftragen, was einmalige zusätzliche und laufend höhere Kos-

ten verursachen könnte. Sollte diese Beauftragung nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft abgewickelt wird. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder bei einer Abwicklung der Fondsgesellschaft zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

Die Fondsgesellschaft hat der KVG umfassende rechtsgeschäftliche Handlungsvollmacht zur Erfüllung ihrer Pflichten erteilt. Es besteht das Risiko, dass die KVG trotz ihrer gesetzlichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Fondsgesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Ferner plant die KVG, Tätigkeiten auch von Dritten durchführen zu lassen. Es besteht das Risiko, dass die BaFin diese Tätigkeiten als erlaubnispflichtige Auslagerungen einstuft und entsprechende Erlaubnisse der Unternehmen nicht anerkennt oder verweigert. Sollte dies eintreten, müssten neue Dienstleister beauftragt werden oder müsste die KVG die Tätigkeiten selbst übernehmen, was zu Nachteilen im Geschäftsablauf oder Kostensteigerungen führen könnte. Beide Risiken können zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

##### **Beauftragung einer Verwahrstelle**

Die Fondsgesellschaft ist zur Bestellung einer Verwahrstelle gesetzlich verpflichtet und hat die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH als Verwahrstelle bestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die bestellte Verwahrstelle ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Sollte dies eintreten, müsste die Fondsgesellschaft eine neue, geeignete Verwahrstelle finden und beauftragen, was ggf. zusätzliche Kosten verursachen wird. Sollte diese Beauftragung nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft abgewickelt wird. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

Pflichtverletzungen oder Schlechtleistungen bei der Aufgabenerfüllung durch die Verwahrstelle können die Fondsgesellschaft bei Verwaltung und Abwicklung ihrer Investitionen erheblich beeinträchtigen oder schädigen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der

Fondsgesellschaft führen. Dadurch würden sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben oder der Anleger sein eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

#### **Beauftragung eines Bewerbers**

Die KVG ist verpflichtet vor jedem Ankauf von Immobilien und anschließend mindestens einmal jährlich eine Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft vorzunehmen. Es besteht das Risiko, dass ein beauftragter Bewerter den Wert einer oder mehrerer Immobilien nicht korrekt ermittelt. Liegt der Wert zu hoch, so erhöhen sich alle an den Nettoinventarwert gekoppelten Kosten entsprechend, ohne dass dem der tatsächliche Wert der Immobilie gegenübersteht.

#### **Interessenkonflikte**

Soweit Personen und/oder Gesellschaften im Rahmen dieses Beteiligungsangebotes in verschiedenen Funktionen tätig sind oder tätig wurden und/oder personelle und kapitalmäßige Verflechtungen bestehen, können sich hieraus Interessenkonflikte ergeben.

Es besteht somit ein Risiko von Interessenkonflikten, soweit die Fonds- und Objektgesellschaften Geschäftsbeziehungen mit anderen Gesellschaften oder Personen der PI Gruppe unterhalten. Mit der Verwaltung des Investmentvermögens wurde die zur PI Gruppe gehörende PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Diese wird z.B. im Rahmen des Portfoliomanagements wesentliche Entscheidungen beim An- und Verkauf der Immobilien, bei der Aufnahme von Fremdkapital oder im Zusammenhang mit Investitionen zur Aufwertung oder Instandsetzung und der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien treffen. Sie ist auch berechtigt, verbundene Unternehmen mit der Erbringung von Leistungen zu beauftragen. Diese Gesellschaften oder Personen könnten Entscheidungen treffen, die nicht allein im Interesse der Fondsgesellschaft oder des Anlegers stehen und hierdurch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger bis hin zu einem Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

#### **Managementrisiken / Schlüsselpersonenrisiko**

Der wirtschaftliche Erfolg der Beteiligung ist unter anderem von der Erfahrung und Kompetenz der mit der Verwaltung des Investmentvermögens beauftragten Ka-

pitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, der Geschäftsführung der Objektgesellschaften sowie externer Dienstleister abhängig. Es ist nicht auszuschließen, dass die jeweiligen Personen im Einzelfall Entscheidungen treffen oder Handlungen ausführen, die für die Gesellschaften und/oder den Anleger nachteilig sind.

Sollten wesentliche Personen, die für den Erfolg der Vermögensanlage maßgeblich sind, ihre Aufgaben nicht oder nicht mehr in vollem Umfang erfüllen können und kann ein adäquater Ersatz nicht oder nicht rechtzeitig oder nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden, so kann dies zu nachteiligen Abweichungen des wirtschaftlichen Verlaufes führen. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

#### **7.2.5 Rechtliche Risiken**

##### **Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen**

Das Beteiligungsangebot ist so konzipiert, dass es den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzaufsicht, die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse der Fondsgesellschaft kommt. Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit der Fondsgesellschaft ändern. Derartige Änderungen können zusätzliche Kosten verursachen und anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft und die Beteiligung des Anlegers haben. Der Komplementärin, der Treuhänderin, der KVG und/oder der Verwahrstelle können bisher nicht bestehende Pflichten oder Auflagen auferlegt werden. Auch dies kann zusätzliche Kosten verursachen, wenn beispielsweise eine oder mehrere der genannten Gesellschaften ihre Funktion aufgeben/den Vertrag kündigen und für Ersatz gesorgt werden muss. Dies kann zu geringeren, verzögerten ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

##### **Rechtsstreitigkeiten**

Im Geschäftsverkehr mit Dritten (Immobilienverkäufern, Immobilienkäufern, Banken, Mietern, Dienstleistern, Werkunternehmern, Maklern, Vermittlern, Anlegern, usw.) kann es zu Rechtsstreitigkeiten zwischen den Gesellschaften und den Dritten kommen. Sollten diese Rechts-

streitigkeiten durch Vergleich oder Unterliegen vor Gericht beendet werden, hätten die Gesellschaften die Kosten des Vergleichs anteilig bzw. des Rechtsstreites voll zu tragen. Gleiches gilt, wenn der Rechtsstreit zwar gewonnen wird, aber die Kosten beim Prozessgegner nicht erfolgreich geltend gemacht werden können. Diese Kostenbelastung der Gesellschaften können zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### **Risiken der Auslegung und Anwendung des KAGB**

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sind die Regelungen der europäischen AIFM-Richtlinie in Form des KAGB durch den deutschen Gesetzgeber umgesetzt worden. Da die Auslegung und Anwendung des KAGB durch die BaFin hierzu in vielen Fällen noch nicht abschließend geklärt ist und bislang auch nur zu wenigen Fragen eine Rechtsprechung vorliegt und sich eine Verwaltungspraxis herausgebildet hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere aufsichtsrechtliche Auflagen durch die Fondsgesellschaft zu erfüllen sind, die entsprechende zusätzliche Kosten verursachen würden. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

#### **Vertragserfüllung**

In die Umsetzung der Investitionsvorhaben ist eine Vielzahl von Personen und Unternehmen eingebunden, wie zum Beispiel das Management der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaften, die KVG und die Verwahrstelle sowie zahlreiche weitere externe Vertragspartner. Kommen Vertragspartner ihren vertraglichen Pflichten nicht oder nicht vollständig nach, kann sich die Ertragslage der Gesellschaften verschlechtern. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Aussagen Dritter**

Die Angaben dieses Verkaufsprospektes, insbesondere Annahmen, Wertungen und Ergebnisprognosen, beruhen auch auf Angaben Dritter. Es ist möglich, dass diese sich als unvollständig oder ganz oder teilweise unrichtig herausstellen oder falsche Schlüsse daraus gezogen wurden. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **7.2.6 Allgemeine steuerliche Risiken**

Die steuerliche Konzeption des vorliegenden Investmentvermögens beruht auf der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Rechtslage, der gegenwärtigen Rechtsprechung und der herrschenden Verwaltungspraxis. Über die steuerliche Anerkennung der Beteiligungsstruktur und deren steuerliche Beurteilung, die Fremdüblichkeit der Vereinbarungen, die Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen sowie über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen der Veranlagung oder gegebenenfalls im Rahmen einer abschließenden steuerlichen Betriebsprüfung. Insoweit besteht das Risiko, dass eine abweichende Auffassung der Finanzverwaltung zur steuerlichen Beurteilung der Gesellschaften zu höheren Steuern bzw. steuerlichen Nebenleistungen bei den Gesellschaften und bei dem Anleger führen kann. Eventuell sich ergebende Steuernachzahlungsbeträge sind nach Maßgabe des § 233a AO mit zum Zeitpunkt der Prospekterstellung 6,0 % p.a. zu verzinsen.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Regelungen oder die Auffassung der Finanzverwaltung während der Laufzeit des Fonds ändert, was zu nachteiligen Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligung führen kann.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die angenommenen steuerlichen Ergebnisse auf den Annahmen beruhen, die hinsichtlich der vorgesehenen Investitionen getroffen wurden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen Investitionen, der Investitionsverlauf oder einzelne Aufwendungen oder Erträge von den getroffenen Annahmen abweichen. Hieraus können sich auch nachteilige steuerliche Konsequenzen sowohl bei den Gesellschaften als auch bei den Anlegern ergeben, die zu höheren Steuerbelastungen und damit zu einem niedrigeren Ergebnis der Beteiligung führen.

#### **Steuerliche Behandlung der Kosten der Fondsetablierung**

In der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft wurden die Kosten der Fondsetablierung weitgehend auf Ebene der Objektgesellschaften erfasst, was zu einer Anwendbarkeit des § 15b EstG auf Ebene der Objektgesellschaften, nicht aber auf Ebene der Fondsgesellschaft selbst führte. In einem Urteil vom 26.04.2018 hat der Bundesfinanzhof die Kosten einer Fondsgesellschaft zur Fondsetablierung als sofort abzugsfähige Kosten zugelassen und die Verteilung der Kosten auf die Fondsgesellschaft einer-

seits und die Objektgesellschaften andererseits im Wege der Schätzung vorgenommen. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung im Rahmen der Veranlagung die Verteilung der Kosten anders vornimmt und einen höheren Anteil von Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft berücksichtigt. Dies könnte dazu führen, dass auch die auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallenden Verluste unter § 15b EStG fallen und somit nur mit späteren Gewinnen aus dieser Beteiligung verrechenbar sind. Dies kann zu höheren bzw. früheren Steuerzahlungen führen als angenommen.

#### **Auseinanderfallen von steuerlichem Ergebnis und Auszahlungen**

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft werden die steuerlichen Ergebnisse einkommensteuerlich nicht auf Ebene der Gesellschaften sondern auf Ebene des Anlegers besteuert. Insoweit besteht das Risiko, dass dem Anleger in den einzelnen Veranlagungszeiträumen steuerliche Ergebnisse zugewiesen werden, die zu Steuerzahlungen führen, obwohl er keine oder nur geringere Beträge als Auszahlung der Fondsgesellschaft erhalten hat. Steht dem Anleger für diese Steuerzahlungen keine Liquidität zur Verfügung oder kann er sie sich nicht beschaffen, kann dies bis zur persönlichen Insolvenz des Anlegers führen.

#### **Gleichverteilungsabrede**

Der Gesellschaftsvertrag regelt, dass die Ergebnisse der Fondsgesellschaft so verteilt werden, dass sämtliche Gesellschafter der Fondsgesellschaft - mit Ausnahme des Frühzeichnerbonus - unabhängig vom individuellen Beitrittszeitpunkt entsprechend dem Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen gleich behandelt werden. Sollte eine solche Gleichstellung der Gesellschafter steuerlich nicht möglich sein und die Finanzverwaltung die steuerliche Ergebnisverteilung nicht anerkennen, können sich für den einzelnen Anleger je nach Beitrittszeitpunkt unterschiedliche steuerliche Ergebnisse ergeben. Dies würde zu einer höheren Steuerbelastung des Anlegers und damit insgesamt zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis seiner Vermögensanlage führen. Die höhere steuerliche Belastung könnte das sonstige Vermögen des Anlegers belasten und bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

#### **Steuerliche Behandlung der Anschaffungskosten**

Bei den vorgesehenen Immobilieninvestitionen, der Ermittlung der steuerlichen Anschaffungskosten und der Ermittlung der steuerlichen Abschreibungen wurde eine

Vielzahl von Annahmen getroffen, so zum Beispiel zur Frage der Herstellereigenschaft, der Aufteilung von Kaufpreisen auf Grund, Boden und Gebäude sowie der Aktivierung bestimmter Anschaffungsnebenkosten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch einen abweichenden Investitionsverlauf oder durch abweichende Auffassungen der Finanzverwaltung zu den getroffenen Annahmen abweichende Beträge und/oder eine andere Aufteilung zwischen den zu aktivierenden Aufwendungen einerseits und den als Betriebsausgaben anzusetzenden Aufwendungen andererseits ergeben, als von der Fondsgesellschaft angenommen wurde. Hieraus können sich nachteilige steuerliche Folgen, insbesondere für die jeweiligen Jahre höhere steuerliche Ergebnisse ergeben, was dazu führt, dass ggf. die prognostizierten Steuerzahlungen früher und/oder auch in höherem Umfang anfallen.

#### **Keine zeitnahe Abwicklung der Gesellschaft nach Verkauf**

Kann eine Objektgesellschaft in dem Veranlagungszeitraum, in den der abschließende Verkauf der Immobilien fällt, nicht vollständig abgewickelt werden, so muss sie für mindestens ein weiteres Geschäftsjahr ihr Jahresergebnis gegenüber dem Finanzamt erklären und dieses über die Fondsgesellschaft den Anlegern anteilig zuweisen. Sollte es sich bei den Jahresergebnissen dieser Geschäftsjahre um Verluste handeln, so wären diese Verluste nach dem Wortlaut des § 15b EStG nicht mit den in den Vorjahren durch die Objektgesellschaft erzielten Gewinnen zu verrechnen und somit steuerlich nicht relevant.

#### **Grunderwerbsteuer**

Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilie oder des Erwerbs oder der Veräußerung von mindestens 95 % einer grundstückshaltenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren fällt Grunderwerbsteuer an. Die zu zahlende Grunderwerbsteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung in der Bundesrepublik Deutschland, je nach Bundesland, zwischen 3,5 % bis 6,5 % der vertraglichen Gegenleistung beziehungsweise des Bedarfswertes der Immobilien. Sollten bereits vor Platzierung von mehr als 5 % des endgültigen Kommanditkapitals Grundstücke erworben werden, würde die weitere Platzierung zu einem Wechsel von mehr als 95 % der Gesellschafter führen und damit Grunderwerbsteuer auslösen. Der hiermit verbundene Liquiditätsabfluss würde sich nachteilig auf den Gesamtmittelrückfluss und

damit nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung auswirken.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Auffassung vertritt, der Tatbestand des § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (Anfall von Grunderwerbsteuer bei einem Wechsel von mehr als 95 % der Gesellschafter innerhalb von 5 Jahren) werde im Rahmen der Platzierung des Kommanditkapitals auch dann erfüllt, wenn Grundstücke zwar erst nach Einwerbung von mehr als 5 % des Kommanditkapitals erworben werden, dies aber auf einem Gesamtplan basiere. Auch in diesem Fall würde Grunderwerbsteuer anfallen, was zu einer Verringerung der Auszahlungen an den Anleger führen würde.

Zudem ist geplant, dass die Grenze von 95% auf 90% herabgesetzt und die Frist von 5 auf 10 Jahre heraufgesetzt wird, wobei der Zeitpunkt der Umsetzung durch den Gesetzgeber noch unklar ist. Es besteht insoweit das Risiko, ob und inwieweit Ankäufe - auch rückwirkend - von der Verschärfung erfasst werden.

#### **Neuregelung der Grundsteuer**

In seiner Entscheidung vom 10.04.2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Rechtsgrundlage zur Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig. Zugleich wurde der Gesetzgeber verpflichtet, bis Ende 2019 eine Neuregelung zu schaffen. Sollte diese Frist ungenutzt verstreichen, dürfen die derzeitigen Regeln nicht mehr angewandt werden. Für die Reform gibt es bereits verschiedene Vorschläge. Welches Modell sich im Gesetzgebungsverfahren durchsetzt und welche Konsequenzen sich hieraus ergeben, ist noch nicht absehbar. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Neuregelung zu einer Erhöhung der Grundsteuer führt und diese nicht in vollem Umfang vom Mieter getragen wird. Dies würde zu einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung führen.

#### **Fehlende Absicht der Totalgewinnerzielung**

Die Berücksichtigung steuerlicher Einkünfte als Mitunternehmer setzt das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaften, der Fondsgesellschaft sowie des Anlegers voraus. Sollte eine solche Gewinnerzielungsabsicht auf einer der genannten Ebenen nicht vorliegen oder von der Finanzverwaltung verneint werden, wäre die Beteiligung als sogenannte Liebhaberei zu beurteilen und steuerlich irrelevant. Insofern besteht das Risiko, dass bereits erhaltene steuerliche

Vorteile bei Vorliegen einer Liebhaberei zurückzuzahlen wären und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung steuerlich nicht relevant wären.

#### **Gewerblicher Grundstückshandel**

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien durch die Objektgesellschaften, der Veräußerung von Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften durch die Fondsgesellschaft oder der Übertragung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft durch den Anleger können die Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels vorliegen. Ein solcher ist in der Regel dann anzunehmen, wenn innerhalb von 5 Jahren (in bestimmten Fällen 10 Jahre) mehr als drei Objekte (Zählobjekte) an- und verkauft werden. Als Zählobjekt gelten neben Immobilien selbst auch Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, wenn der Anleger anteilig zu mehr als 10 % mittelbar oder unmittelbar an der Grundstücksgesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils des Anlegers oder an dem veräußerten Objekt mehr als 250.000 Euro im Veräußerungszeitpunkt beträgt.

Liegt auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaften oder der Fondsgesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel vor, würde dies auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft zu einer höheren Gewerbesteuerbelastung führen. Darüber hinaus würden die Immobilien Umlaufvermögen darstellen. Die Inanspruchnahme von Absetzungen für Abnutzungen wäre dann nicht möglich. Dies kann zu höheren Steuerbelastungen führen.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass aufgrund der vorstehenden Vorgänge auf Ebene des Anlegers Zählobjekte zu berücksichtigen sind, die auf Ebene des Anlegers zusammen mit anderen Grundstückstransaktionen des Anlegers auf dessen Ebene einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Dies würde dazu führen, dass auch vom Anleger persönlich gehaltene Grundstücke als steuerliches Betriebsvermögen zu beurteilen sind und sich hieraus - ggf. auch rückwirkend auf bereits erfolgte Veräußerungen - nachteilige steuerliche Folgen ergeben.

Das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft sowie die Auszahlungen an die Anleger können infolgedessen geringer ausfallen, sich verzögern oder entfallen. Außerdem besteht das Risiko einer höheren steuerlichen Belastung des Anlegers.

### **Kürzung von Versorgungszahlungen**

Bei Sozialversicherungsrenten und anderen Versorgungsbezügen, die vor Eintritt des regelmäßigen Rentenalters bezogen werden, dürfen bestimmte Grenzen des Hinzuverdienstes nicht überschritten werden. Es ist nicht auszuschließen, dass dem Hinzuverdienst das positive steuerliche Ergebnis aus einer Beteiligung hinzugerechnet wird. Soweit ein Anleger positive steuerliche Ergebnisse aus der Gesellschaft erhält, ist somit nicht ausgeschlossen, dass diese Ergebnisse zu einer Überschreitung der Hinzuverdienst-Grenze führen und auf die Versorgungszahlungen bzw. Renten angerechnet werden. Auch soweit Sozialleistungen in Anspruch genommen werden, kann es zu einer entsprechenden Anrechnung und damit zu einer Kürzung der Leistungen kommen. Stehen den gekürzten Versorgungsleistungen keine entsprechenden Auszahlungen der Fondsgesellschaft gegenüber, kann dies, bei entsprechend hohen finanziellen Verpflichtungen des Anlegers, das sonstige Vermögen des Anlegers belasten und bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### **7.2.7 Maximalrisiko**

**Das Maximalrisiko eines Anlegers besteht in dem Totalverlust sowohl seiner Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag als auch seines sonstigen Privatvermögens. Der Anleger kann sein Privatvermögen insbesondere dadurch verlieren, dass er seine Beteiligung fremdfinanziert, da er Verpflichtungen aus der Finanzierung unabhängig von der Entwicklung der Beteiligung bedienen muss. Auch die Kürzung von Versorgungsleistungen oder zusätzliche Steuerbelastungen können zu einer Gefährdung seines Privatvermögens führen. Insgesamt besteht das maximale Risiko in der Privatinsolvenz des Anlegers.**

Darüber hinaus sind der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine weiteren, über die dargestellten Risiken hinausgehenden, wesentlichen Risiken bekannt.



08

Anteile

## 8.1 Anteilklassen

Alle von der Fondsgesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale und vermitteln allen Anlegern die gleichen Rechte und Pflichten. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten auf den Namen. Einzige Ausnahme bildet der Anteil der Gründungskommanditistin, der gemäß Gesellschaftsvertrag abweichende Ausgestaltungsmerkmale besitzt. Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Anteilklassen werden nicht gebildet.

## 8.2 Beitritt, Mindestbeteiligung und Erbringung der Einlage

Die Beteiligung eines Anlegers (Kommanditeinlage) an der Fondsgesellschaft beträgt mindestens 10.000 Euro. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein, eine Höchstgrenze besteht nicht. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Kommanditeinlage des Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages. Die KVG ist nicht ermächtigt, einzelnen Anlegern Nachlässe zu gewähren. Der Ausgabeaufschlag stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft dar. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft erfolgt zunächst obligatorisch in Form einer mittelbaren Beteiligung über die Treuhänderin. Dabei übernimmt die Treuhänderin im eigenen Namen jedoch für Rechnung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe der in der Beitrittserklärung angegebenen Kommanditeinlage. Der Anleger wird in diesem Fall als Treugeber bezeichnet. Anschließend hat jeder Treugeber das Recht, von der Stellung des Treugebers in die eines Direktkommanditisten zu wechseln und sich damit unmittelbar an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Die Treuhänderin wird dann die für Rechnung des Treugebers gehaltene Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf diesen übertragen und die Eintragung des Anlegers in das Handelsregister veranlassen. Voraussetzung für die Übertragung ist die Aushändigung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht durch den Anleger. Die Kosten dafür sind vom Anleger zu tragen.

Mindestens 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des

Ausgabeaufschlags auf den Gesamtbetrag ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Aufforderung der Treuhänderin auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin einzuzahlen. Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten - jeweils 14 Tage nach schriftlicher Aufforderung der Komplementärin ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen.

Die Dienstleistungen von Primebrokern werden nicht in Anspruch genommen.

## 8.3 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Durch seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft erwirbt der Anleger Kommanditanteile. Der Anleger beteiligt sich am Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber auf Grundlage des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH. Die Treuhänderin begründet, hält und verwaltet für den Anleger einen Kommanditeil an der Fondsgesellschaft im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers.

Nach wirksamem Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber ist der Anleger jederzeit berechtigt, seinen Anteil an der Fondsgesellschaft direkt zu übernehmen und sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen.

In wirtschaftlicher Hinsicht, sowie im rechtlich möglichen Umfang, sind Treugeber und Direktkommanditisten gemäß den entsprechenden Regelungen im Gesellschafts- sowie im Treuhand- und Verwaltungsvertrag gleichgestellt. Sowohl der Gesellschafts- als auch der Treuhand- und Verwaltungsvertrag räumen den Anlegern dabei Mitwirkungs- und Informationsrechte ein. Dies gilt sowohl für unmittelbar beteiligte Kommanditisten als auch für mittelbar als Treugeber beteiligte Anleger. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten hat der mittelbar beteiligte Anleger im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist (§ 152 Abs. 1 Satz 3 KAGB). Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der Kommanditeinlage des Anlegers.

Der Anleger erhält durch seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft die gesetzlichen Rechte eines Kommanditisten gemäß §§ 161 ff. HGB. Diese Rechte werden durch

den Gesellschaftsvertrag und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag konkretisiert und teilweise abgeändert. Der Anleger hat die folgenden, wesentlichen, mit der Kapitalanlage verbundenen Rechte und Pflichten:

- Pflicht zur fristgerechten Zahlung der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags, ggf. Pflicht zur Zahlung von Verzugszinsen bei nicht rechtzeitiger Zahlung.
- Recht auf Beteiligung am Vermögen, Ergebnis und Auseinandersetzungsguthaben der Fondsgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesellschaftsvertraglichen und gesetzlichen Regelungen.
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen sowie das Recht, diese Rechte durch einen Vertreter mit schriftlicher Einzelvollmacht ausüben zu lassen; auf jeden Euro der geleisteten Kommanditeinlage entfällt in der Gesellschafterversammlung dabei eine Stimme. Abweichend davon ist lediglich die Komplementärin mit nur einer Stimme vertreten.
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung.
- Recht, der Treuhänderin auch außerhalb von Gesellschafterversammlungen Weisungen zu erteilen.
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB.
- Recht auf Auskunftserteilung in Angelegenheiten der Gesellschaft durch die Komplementärin.
- Recht, auf eigene Kosten einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen am Sitz der Gesellschaft Einsicht in Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen zu lassen.
- Recht, einen Anlegerbeirat zu wählen und sich als Mitglied des Anlegerbeirats wählen zu lassen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist noch kein Anlegerbeirat vorhanden.
- Recht auf Eintragung als Direktkommanditist im Handelsregister; in diesem Fall besteht die Pflicht zur Erteilung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht. Die Übertragung des Teilkommanditanteils wird mit der Eintragung des Anlegers im Handelsregister wirksam.
- Recht über die Beteiligung mit Zustimmung der Komplementärin und der Treuhänderin zu verfügen.
- Pflicht zur Mitteilung von Änderungen bezüglich der in der Beitrittserklärung gemachten persönlichen Angaben.

- Pflicht zur Abgabe steuerrelevanter Angaben.
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft; die Höhe des Abfindungsguthabens bemisst sich grundsätzlich anhand des letzten festgestellten Nettoinventarwerts der Beteiligung an der Fondsgesellschaft entsprechend den Regelungen in § 22 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.
- Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen.
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB, ggf. § 30 f. GmbHG analog.
- Pflicht zur Fortsetzung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit einer anderen Treuhänderin.

## 8.4 Kontrollrechte

Jeder Anleger hat das Recht in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der Fondsgeschäftsführung zu verlangen. Kommt die Komplementärin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Anleger selbst oder ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater), jederzeit, mit einer 14-tägigen Vorankündigung und auf Kosten des Anlegers, am Sitz der Gesellschaft, Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen. Die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB bleiben dabei unberührt.

Die Fondsgeschäftsführung darf gegenüber einem Anleger die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nur verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt.

## 8.5 Ausgabe von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Annahme der Beitrittserklärung durch die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH.

Die Fondsgesellschaft hat ein geplantes Kommanditkapital von 30.000.000 Euro. Mit Zustimmung der KVG ist die Treuhänderin berechtigt das Kommanditkapital um weitere 20.000.000 Euro auf dann insgesamt höchstens 50.000.000 Euro zu erhöhen. Ist eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung des Gegenstandes der Gesellschaft gewährleistet, kann die KVG die Platzierungsphase bereits bei einem geringeren als dem oben genannten Kommanditkapital beenden und damit die Fondsgesellschaft für den weiteren Beitritt von Anlegern schließen.

Mindestens 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags auf den Gesamtbetrag, ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Aufforderung der Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „PI Immobilienfonds 4“ auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin zu zahlen:

Kontoinhaber: c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH  
Sparkasse Nürnberg

IBAN: DE75 7605 0101 0013 6002 18

BIC: SSKNDE77XXX

Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten - jeweils 14 Tage nach schriftlicher Aufforderung der Komplementärin ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen. Nach dem Beitritt der Treuhänderin ist die Komplementärin berechtigt, die Treuhänderin anzuweisen, mit der Annahme der Beitrittserklärung auch einen höheren Anteil, als 20 % der Kommanditeinlage, von einem Anleger zur Einzahlung anzufordern.

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

## 8.6 Rücknahme und Umtausch von Anteilen

Eine Rücknahme oder ein Umtausch von Anteilen ist nicht möglich. Die Angaben zur Berechnung sowie die Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises der Anteile entfallen daher.

## 8.7 Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung und Auszahlungen

### 8.7.1. Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung

Die Anleger sind wie folgt am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft beteiligt.

- a. Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 4,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt.
- b. Ein nach Verbuchung der Vergütungen und des Vorabergebnisses nach a) verbleibendes Ergebnis („verbleibendes Ergebnis“) wird im ersten Geschäftsjahr im Verhältnis der Kapitalkonten I auf alle Anleger verteilt.
- c. Das verbleibende Ergebnis der Folgejahre wird den Anlegern in der Weise zugewiesen, dass sich für alle Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander alsbald eine identische kumulierte Ergebniszugeweisung ohne Berücksichtigung des Gewinnvorabs nach a) ergibt.
- d. Haben die Anleger eine im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander identische kumulierte Ergebniszugeweisung erhalten, wird das darüberhinausgehende verbleibende Ergebnis vorbehaltlich Punkt e) im Verhältnis der Kapitalkonten I zueinander verteilt.
- e. Für den Fall, dass das kumulierte Ergebnis der Gesellschaft denjenigen Betrag übersteigt, der erforderlich wäre, um den Anlegern ab dem jeweils ersten auf die Einzahlung ihrer Kommanditeinlage folgenden Monat unter Anrechnung des Gewinnvorabs nach a) bis zum Jahresabschlussstichtag eine Verzinsung in Höhe von 6,5 % p.a. bezogen auf ihre jeweils eingezahlte Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag zu zahlen,

wird der Gewinn zunächst so verteilt, bis alle Anleger eine kumulierte Ergebniszuweisung in dieser Höhe erhalten haben. Der darüberhinausgehende Gewinn dieses Jahres wird im Verhältnis der Kapitalkonten I zueinander zugewiesen.

### 8.7.2. Auszahlungen

Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 4,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt.

Nach Beendigung der Platzierung des Kommanditkapitals sollen weitere vierteljährliche Auszahlungen zum Quartalsultimo an die Anleger geleistet werden. Die geplanten laufenden Auszahlungen sind folgendermaßen gestaffelt:

- 4,0 % p.a. pro rata temporis der eingezahlten Kommanditeinlage bis 2024
- 5,0 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2025
- 6,5 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2026

Die Höhe der prognostizierten Auszahlungen kann variieren und es kann zu Aussetzungen oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Auszahlungen kommen.

Die Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger werden aus dem Liquiditätsüberschuss geleistet und können Rückzahlungen auf das Kommanditkapital beinhalten. Über Entnahmen für die Anleger, die über 6,5 % p.a. der Kommanditeinlagen hinausgehen, entscheidet die Gesellschafterversammlung auf Basis eines Vorschlages der KVG. Entnahmen sind jedoch nur zulässig, wenn in der Gesellschaft eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung verbleibt. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die Fondsgeschäftsführung nach Abstimmung mit der KVG. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der Auszahlungen kommen.

## 8.8 Abtretung und Handelbarkeit von Kommanditanteilen

Jeder Anleger ist berechtigt seine Kommanditbeteiligung im Wege einer Abtretung mit dinglicher Wirkung zum 31.12. eines Jahres zu übertragen. Eine Übertragung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin und der Treuhänderin und ist nur unter Übernahme aller sich aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des übertragenden Gesellschafters und nur mit dinglicher Wirkung zum Geschäftsjahresende wirksam. Der Erwerber ist verpflichtet, sich gegenüber der Treuhänderin zu identifizieren. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens kann der Interessierte/Erwerber einer Kommanditbeteiligung bei der KVG in Papierform anfordern.

Bei der angebotenen Kommanditbeteiligung handelt es sich um eine nur beschränkt handelbare Beteiligung. Es gibt keinen geregelten Markt zum Handel solcher Beteiligungen, weshalb die Möglichkeit zur Veräußerung eines Kommanditanteils im Wesentlichen von einer entsprechenden Nachfrage Dritter abhängt. Diese wird beeinflusst von der Bewertung der Beteiligung und hängt somit mittelbar von der Entwicklung der Vermögenswerte ab. Ein möglicher Verkaufspreis orientiert sich am Markt. Die Handelsvolumina und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene AIF, sind nicht mit denen anderer Märkte vergleichbar. Ein liquider Markt wie z. B. für Aktien existiert nicht.

Darüber hinaus ist die freie Handelbarkeit der Beteiligung aufgrund des Zustimmungserfordernisses der Komplementärin und der Treuhänderin im Falle einer Abtretung, sowie der Beschränkung des Übertragungszeitpunktes zum Geschäftsjahresende, eingeschränkt.

## 8.9 Erbfolge

Verstirbt ein Gesellschafter, so geht die Beteiligung auf seine Erben über, die Gesellschaft wird mit diesen fortgesetzt. Die Erben müssen sich durch Vorlage eines Original-Erbscheins, notariellen Auseinandersetzungsvertrags, durch eine entsprechende Erklärung des Testamentsvollstreckers oder durch einen anderen entsprechenden Nachweis legitimieren und sich ggf. durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten lassen. Sollen mittelbare Beteiligungen im Rahmen einer Erbauseinandersetzung übergehen, ist die Zustimmung der Komplementärin und der Treuhänderin erforderlich. Es ist darauf zu achten, dass keine Beteiligung unter dem Mindestbeteiligungsbetrag von EUR 10.000 und dass jede Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist. Soweit durch einen Erbfall Beteiligungen entstehen, deren Beteiligungssumme den Mindestbetrag von EUR 10.000 unterschreiten, so kann die Treuhänderin die Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verlangen.

Geht eine Beteiligung im Wege der Erbfolge auf eine Person über, der Staatsbürger der USA ist, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z.B. Green-card) für die USA oder für eines ihrer Hoheitsgebiete ist oder einen Wohnsitz in den USA oder in einem ihrer Hoheitsgebiete hat, so liegt darin ein wichtiger Grund, diese Person gegen Zahlung einer Abfindung von der Gesellschaft auszuschließen.

## 8.10 Ausschluss eines Gesellschafters / Abfindungsguthaben

Ein Anleger kann bei grober Verletzung seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Gleiches gilt, wenn in seiner Person Gründe liegen oder eintreten, die seinen Verbleib in der Gesellschaft aus rechtlichen Gründen ausschließen, insbesondere wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Abs. 2 HGB gegeben ist oder die Regelungen des KAGB dieses vorschreiben. Darüber hinaus kann ein Anleger von der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er zahlungsunfähig wird, über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, oder gegen ihn oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung eingeleitet wird.

Im Falle eines Ausscheidens eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft, erhält dieser eine Abfindung in Geld. Die Höhe des Abfindungsguthabens bemisst sich grundsätzlich nach dem letzten festgestellten Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft entsprechend der Regelungen in § 22 des Gesellschaftsvertrages. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen. Kann zwischen dem ausscheidenden Gesellschafter und der Gesellschaft keine Einigung über die Höhe der Abfindung erzielt werden, wird diese verbindlich durch einen Schiedsgutachter bestimmt, der auf Antrag einer Partei von der IHK Nürnberg für Mittelfranken zu bestellen ist. Über die Kostentragung entscheidet der Schiedsgutachter unter entsprechender Anwendung des § 91 Abs. 1 ZPO. Das Abfindungsguthaben ist in drei gleich hohen Jahresraten zur Zahlung fällig. Soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft bei Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes es nicht erlaubt, die Raten zu zahlen, kann die Gesellschaft eine Stundung der Zahlungen ganz oder in Teilen verlangen, längstens jedoch um insgesamt drei Jahre.

## 8.11 Haftung der Anleger

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. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1% der Kommanditeinlage des Kommanditisten. 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 Haftsumme oder eine Ausschüttung/Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Scheidet ein Gesellschafter während der Laufzeit 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, d.h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen.

Die Haftung der Kommanditisten trifft im gleichen Umfang auch die Anleger, die als Treugeber über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft beteiligt sind, da die Treuhänderin gegenüber den Treugebern einen Freistellungsanspruch in Bezug auf alle Ansprüche der Fondsgesellschaft und Dritter, die im Zusammenhang mit dem Treuhandverhältnis geltend gemacht werden, hat.



09

Kosten

## 9.1 Ausgabepreis und Ausgabeaufschlag

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage. Der Ausgabeaufschlag stellt einen Teil der Vergütung für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft dar.

Nach Abschluss der Platzierungsphase werden keine weiteren Anteile ausgegeben, so dass Angaben zur Berechnung des Ausgabepreises sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen.

## 9.2 Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,69 % der Kommanditeinlage belastet („Initialkosten“). Die Initialkosten sind frühestens ab Ende der Platzierungsphase fällig. Es können anteilige Vorschüsse erhoben werden.

Für die Konzeption der Fondsgesellschaft erhält die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,83 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage.

Für die Ausarbeitung und Umsetzung eines Marketingkonzeptes erhält die PI Pro-Investor GmbH & Co KG eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,89 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage.

Für die Einrichtung der Fondsgesellschaft erhält die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,71 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage.

Für die Einwerbung des Eigenkapitals erhalten die beauftragten Vertriebspartner eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 6,50 % des von Ihnen jeweils eingeworbenen und von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag. Darüber hinaus erhalten Sie den von den Anlegern zu zahlenden Ausgabeaufschlag von jeweils 5,00 % bezogen auf das vermittelte Kommanditkapital.

Für ihre Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Organisation der Eigenkapitaleinwerbung erhält die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG eine Vergütung in Höhe von 0,50 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlagen. Darüber hinaus erhält die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG die Differenz aus der an die Vertriebspartner zu zahlenden Vertriebsprovision in Höhe von bis zu 6,50 %, bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage und der tatsächlich an Vertriebspartner ausgezahlten Vertriebsprovision.

Für die Übernahme der treuhänderischen Verwaltung der Kommanditanteile der Fondsgesellschaft erhält die Treuhänderin während der Platzierungsphase eine mit Ende der Platzierungsphase fällige einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % bezogen auf die Summe des platzierten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft. Die Treuhänderin kann Abschlagszahlungen nach Maßgabe des gezeichneten Kapitals verlangen.

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,99 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,69 % der gezeichneten Kommanditeinlage.**

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

## 9.3 Laufende Vergütungen und Kosten

### 9.3.1 Bemessungsgrundlage

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. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

### **9.3.2 Vergütungen der Fondsgesellschaft an die KVG, an bestimmte Gesellschafter und an Dritte**

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 2,74 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr umfassen.

Die KVG erhält für die Verwaltung des AIF eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,42 % der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die KVG eine Mindestvergütung in Höhe von 232.000 Euro p.a. (pro rata temporis). Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft für Buchhaltung und Reporting eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage, sofern diese Tätigkeiten ausgelagert werden. Diese Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr nicht abgedeckt und wird der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.

Die Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und für ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,04 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 4.760 Euro p.a. Die Komplementärin ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Treuhänderin erhält für die treuhänderische Verwaltung der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23 % der Bemessungsgrundlage. Für die Jahre 2018 und 2019 erhält sie ferner von der KVG den positiven Differenzbetrag zwischen 25.000 Euro und der Vergütung nach Satz 1. Sie ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### **9.3.3 Vergütungen, die die KVG aus Ihrer Vergütung an Dritte zahlt**

Aus Ihrer Verwaltungsvergütung zahlt die KVG der PI Pro-Investor GmbH & Co. KG für die laufende Anlegerbetreuung eine jährliche Gebühr bis zur Höhe von 0,47 % der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung wird somit der Fondsgesellschaft nicht zusätzlich belastet. Die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG kann für laufende Anlegerbetreuung Vertriebspartner einsetzen und Teile ihrer Vergütung an die jeweiligen Vertriebspartner zahlen.

### **9.3.4 Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,18 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 35.640 Euro und maximal 69.600 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

### **9.3.5 Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaften**

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Zu den weiteren Kosten, die auf Ebene der Objektgesellschaften anfallen werden, gehören u.a. Kosten im Zusammenhang mit dem Ankauf der Immobilien und Kosten für die laufende Immobilienverwaltung und Instandhaltung. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

### **9.3.6 Aufwendungen, die zu Lasten 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 KVG):

1. Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
6. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüche;
8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
9. Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahresberichte, Verkaufsprospekt nebst Beitrittserklärungen und Nachträgen, wesentliche Anlegerinformationen);
10. Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
11. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
12. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen und einen Anlegerbeirat;
13. Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Nr. 1-12 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen jedoch 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 oder einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

### 9.3.7 Transaktions- und Investitionskosten

- a. Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2,38 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Analog erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Bruttoinvestitionsvolumens bei der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs, der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften können die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau von Immobilien von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

- b. Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit nicht unter a) erfassten Transaktionen, u.a. der Vermietung/Verpach-

tung, von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern und Gebühren können der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

#### 9.3.8 Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG hat, zusätzlich zu ihrer laufenden Verwaltungsvergütung, Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt in Bezug auf die von den Anlegern gehaltenen Beteiligungen erstmals die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe des Kommanditkapitals zzgl. Ausgabeaufschlag (Ausgabepreis) erhalten;
- b. die Anleger haben darüber hinaus bis zum Berechnungszeitpunkt Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6,5 % p. a. bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag vom Zeitpunkt der Einzahlung (bei mehreren Einzahlungen vom Zeitpunkt jeder Einzahlung in Höhe des jeweils geleisteten Betrages) (Berechnungsgrundlage) erhalten. Als Zeitpunkt der Einzahlung gilt jeweils der erste des auf die Einzahlung folgenden Monats.

Die Berechnungsgrundlage reduziert sich, soweit in einem Jahr Auszahlungen in Höhe von mehr als 6,5 % bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag geleistet wurden, um den übersteigenden Betrag. Die reduzierte Berechnungsgrundlage gilt ab dem ersten des auf die Auszahlung folgenden Monats.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 50 % der für Auszahlungen an den Anleger zur Verfügung stehenden Liquidität.

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

#### 9.3.9 Steuern

Alle unter Punkt 9.3 genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## 9.4 Geldwerte Vorteile

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

## 9.5 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Fondsgesellschaft, über den Auslagersatz hinaus, entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt oder im Erbfall kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen.

Der Anleger hat weitere Kosten selbst zu tragen, sofern diese aus dem Verantwortungsbereich des Anlegers resultieren. Dabei kann es sich beispielsweise um Honorare für die Inanspruchnahme individueller Beratungsleistungen Dritter, anfallende Kosten Dritter im Fall der Verfügung über eine Beteiligung oder Kosten im Erbfall handeln.

Jeder Anleger hat das Recht in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der Komplementärin zu verlangen. Kommt die Komplementärin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Anleger selbst oder ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater), auf Kosten des Anlegers, Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen.

Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung können entstehen für Reisen im Zusammenhang mit der Teilnahme an ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen durch einen Bevollmächtigten sowie

für die Kommunikation mit der Fondsgesellschaft, der KVG oder der Treuhänderin und die Teilnahme an schriftlichen Abstimmungen.

Im Zusammenhang mit einer - ausdrücklich nicht empfohlenen - Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs können weitere Kosten einschließlich Zinsen, beispielsweise Kosten für die Ablösung einer vom Anleger individuell aufgenommenen Fremdfinanzierung, entstehen. Die Höhe dieser Kosten ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden.

## 9.6 Gesamtkostenquote

Die KVG weist in den wesentlichen Anlegerinformationen laufende Kosten und im Jahresbericht eine Gesamtkostenquote aus. Sie umfasst grundsätzlich sämtliche von der Fondsgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Initial-, Transaktionskosten und -gebühren und einer erfolgsabhängigen Vergütung der KVG) und setzt diese ins Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft. Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert. Sofern die Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung der Fondsgesellschaft, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt.

Die Gesamtkostenquote setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG für die Verwaltung der Fondsgesellschaft und die Übernahme der Treuhandfunktion durch die Treuhänderin, der Vergütung der Komplementärin der Fondsgesellschaft für die Übernahme der persönlichen Haftung, der Vergütung für die Verwahrstelle sowie ggf. den Aufwendungen, die der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet wurden.

Da sich die Angabe der Gesamtkostenquote auf Vorjahreswerte oder ggf. auf Schätzwerte stützt, ist mit erheblichen Schwankungen dieser Angabe von Jahr zu Jahr zu rechnen.

## 9.7 Sonstige Angaben

Die KVG erhält für ihre Tätigkeiten keine Pauschalgebühr. Dem AIF wird darüber hinaus von der KVG neben den vereinbarten und offengelegten Vergütungen auch keine zusätzliche Verwaltungsvergütung für die im AIF gehaltenen Anteile oder Aktien, beispielsweise an Objektgesellschaften, berechnet. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der von der Fondsgesellschaft an die Verwahrstelle und an externe Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwundererstattungen. Details zur Vergütung der KVG durch den AIF und ob und welche Kosten dem AIF gesondert in Rechnung gestellt werden, sind in vorstehendem Kapitel 9.3 enthalten.

Die diesem Kapitel zu Grunde liegende Kostenstruktur des AIF ist der Höhe nach verbindlich für alle Beteiligten in den Anlagebedingungen (Anlage II) festgeschrieben.

# 10

Ermittlung und  
Verwendung  
von Erträgen

## 10.1 Ermittlung der Erträge

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften ermittelt.

Die Fondsgesellschaft erzielt Einnahmen aus den Beteiligungen an Objektgesellschaften sowie Zinsen aus Bankguthaben.

Die Objektgesellschaften erzielen Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien sowie Zinsen aus Bankguthaben. Hält die Fondsgesellschaft direkt Immobilien, erzielt auch sie Einnahmen aus der Vermietung dieser Immobilien.

Darüber hinaus können Einnahmen aus der Veräußerung der jeweils gehaltenen Immobilien sowie auf Ebene der Fondsgesellschaft Einnahmen aus dem Verkauf der Objektgesellschaften erzielt werden.

Von den Einnahmen sind die von der jeweiligen Gesellschaft zu tragenden Aufwendungen in Abzug zu bringen.

## 10.2 Verwendung der Erträge

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend der Regelungen des Gesellschaftsvertrages verwendet. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll grundsätzlich an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird.

Die Auszahlung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft 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.

Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 4,0 % p.a. pro rata temporis

bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt.

Nach Beendigung der Platzierung des Kommanditkapitals sollen weitere vierteljährliche Auszahlungen zum Quartalsultimo an die Anleger geleistet werden. Die geplanten laufenden Auszahlungen sind folgendermaßen gestaffelt:

- 4,0 % p.a. pro rata temporis der eingezahlten Kommanditeinlage bis 2024
- 5,0 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2025
- 6,5 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2026

Die Höhe der prognostizierten Auszahlungen kann variieren und es kann zu Aussetzungen oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Auszahlungen kommen.

Über Entnahmen für Auszahlungen an Anleger, die über 6,5 % p.a. der Kommanditeinlagen hinausgehen, entscheidet die Gesellschafterversammlung auf Basis eines Vorschlages der KVG. Eine Darstellung der Verwendungsrechnung einschließlich der Entwicklungsrechnung über das Vermögen der Fondsgesellschaft erfolgt im Jahresbericht.

# 11

Kurzangaben  
über die für den  
Anleger bedeutsamen  
Steuervorschriften

## 11.1 Allgemeines

### 11.1.1 Vorbemerkung

Die folgende Darstellung der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften geht davon aus, dass die Anleger Privatpersonen sind, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Soweit die Beteiligung von juristischen Personen gehalten wird, kommt es zu einer abweichenden Besteuerung.

Darüber hinaus wird im Folgenden unterstellt, dass die Immobilien im Inland belegen sind und jeweils über Objektgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG, gehalten werden.

Die folgenden Erläuterungen beschränken sich auf die für den Anleger, die Fondsgesellschaft sowie die Objektgesellschaften wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Sie beruhen auf der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Steuergesetzgebung, der veröffentlichten Rechtsprechung sowie der Auffassung der Finanzverwaltung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung. Insoweit wird auf die Ausführungen im Kapitel 7 „Risiken der Beteiligung“ verwiesen. Es wird jedem Anleger empfohlen, sich vor einer Zeichnung mit seinem steuerlichen Berater zu verständigen, da die nachstehenden steuerlichen Grundlagen die individuellen Umstände der jeweiligen Anleger nur in eingeschränktem Umfang berücksichtigen können. Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich des vorliegenden Konzeptes nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

Der Anleger kann sich entweder mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen. Alle nachstehenden Ausführungen gelten für beide Möglichkeiten, da der Treuhand- und Verwaltungsvertrag die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung von Treuhandverhältnissen berücksichtigt.

### 11.1.2 Besteuerungsverfahren

Die Fondsgesellschaft sowie die Objektgesellschaften unterliegen den allgemeinen steuerlichen Regelungen für Personengesellschaften, das zum 01.01.2018 in Kraft geg-

treten Investmentsteuergesetz ist nicht anzuwenden. Die Einkünfte sind somit nach § 180 Abs. 1 Nr. 2 der Abgabenordnung (AO) gesondert und einheitlich festzustellen und von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern. Dies wird im Folgenden beschrieben.

Die Fondsgesellschaft sowie die Objektgesellschaften sind einkommensteuerlich nicht selbst Steuersubjekt. Die Einkünfte werden vielmehr den Anlegern zugewiesen, die steuerlich als Mitunternehmer anzusehen sind. Die Gesellschaften sind aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften zur Führung von Büchern und Erstellung von Abschlüssen verpflichtet. Der steuerliche Gewinn ergibt sich durch Betriebsvermögensvergleich gemäß § 4 Abs.1 i. V. m. § 5 Abs. 1 EStG.

Die Einkünfte, die auf Ebene der Objektgesellschaft anfallen, sind gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a Abgabenordnung (AO) gesondert und einheitlich festzustellen. Die so ermittelten Besteuerungsgrundlagen werden der Fondsgesellschaft zugewiesen, auf deren Ebene zusammen mit dem dortigen steuerlichen Ergebnis erneut gesondert und einheitlich festgestellt und den Anlegern zugewiesen. Der für die Fondsgesellschaft ergehende Feststellungsbescheid bindet die Wohnsitzfinanzämter bei der Berücksichtigung der Einkünfte im Rahmen der jeweiligen Einkommensteueranmeldung der Anleger (§ 182 Abs. 1 AO) ein. Ebenfalls gesondert und einheitlich ermittelt werden Gewerbesteueranrechnungsbeträge nach § 35 Einkommensteuergesetz (EStG).

Soweit auf Ebene der Objektgesellschaften bzw. der Fondsgesellschaft bei der Anlage von liquiden Mitteln der Gesellschaft Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag an das Finanzamt abgeführt wird, werden diese Beträge den Anlegern anteilig entsprechend ihres Anteils am Ergebnis zugewiesen und können auf die individuelle Einkommensteuer angerechnet werden.

Werden Feststellungsbescheide beispielsweise aufgrund steuerlicher Außenprüfungen geändert, sind die Änderungen ungeachtet einer bereits gegebenen Bestandskraft der Einkommensteuerbescheide gemäß § 175 Abs. 1 Nr. 1 AO von Amts wegen in den Einkommensteuerbescheiden der Anleger zu berücksichtigen. Soweit steuerli-

che Auffassungen der Prospektherausgeber nicht bereits bei der Veranlagung berücksichtigt werden, sondern im Rechtsbehelfsverfahren durchgesetzt werden müssen, kann eine vorläufige Anerkennung im Wege der Aussetzung der Vollziehung gemäß § 361 AO erreicht werden, sofern ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Verwaltungsaktes bestehen. Eine gegebenenfalls auch anteilige Aussetzung der Vollziehung des Feststellungsbescheides als Grundlagenbescheid hat zur Folge, dass die Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuerbescheide der Gesellschafter als Folgebescheide ebenfalls von der Vollziehung auszusetzen sind, so dass der ausgesetzte Einkommensteuerbetrag regelmäßig erst nach Beendigung des Rechtsbehelfsverfahrens gezahlt werden muss. Sofern das Rechtsbehelfsverfahren allerdings nicht mit Erfolg abgeschlossen wird, ist die ausgesetzte Steuer nachzuzahlen und gemäß § 237 i.V. m. § 233a AO ab dem Tag der Aussetzung mit 0,5 % pro Monat für jeden vollen Monat zu verzinsen.

Sollten bei Anlegern persönliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehen, sind diese nicht im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung sondern ausschließlich im Rahmen des Verfahrens zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte zu berücksichtigen und daher der Fondsgesellschaft rechtzeitig mitzuteilen.

### **11.1.3 Steuersätze**

Die Einkommensteuersätze betragen zwischen 14 % und 42 % und ab einem Einkommen von 260.533 Euro (zusammen veranlagte Ehegatten: 521.066 Euro) 45 %. Der Grundfreibetrag beträgt 9.000 Euro im Jahr 2018. Zusätzlich wird ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die jeweils festgesetzte Einkommensteuer erhoben. Soweit darüber hinaus eine individuelle Kirchensteuerpflicht besteht, beträgt die Kirchensteuer je nach Kirchengliederung bis zu 9 % der jeweils festgesetzten Einkommensteuer.

### **11.1.4 Gewinn- bzw. Einkünfteerzielungsabsicht**

Werden in den Anfangsjahren steuerlich negative Ergebnisse erzielt, so setzt die steuerliche Berücksichtigung voraus, dass sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene des Anlegers eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Andernfalls würde eine steuerlich nicht relevante Tätigkeit (sog. „Liebhaberei“) vorliegen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung (Erlass IV C3-S2253- 91/04, BStBl. 2004 I 933 vom 08.10.2004) ist bei Beurteilung der Gewinner-

zielungsabsicht grundsätzlich von einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren auszugehen, allerdings dort ergangen für die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG. Es ist bei der Prognosebetrachtung für das Totalgewinnstreben grundsätzlich von einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren auszugehen, soweit nicht andere Tatbestände dafür sprechen, dass die Beteiligung an den Objektgesellschaften bzw. die Immobilien für einen kürzeren Zeitraum als 30 Jahre gehalten werden. Da dies der aktuellen Sichtweise der Finanzverwaltung entspricht, wird als Betrachtungszeitraum für die Ermittlung eines steuerpflichtigen Totalgewinnes lediglich die geplante Fondslaufzeit in der Planprognose unterstellt. Ein steuerpflichtiger Totalgewinn wird danach am Ende des Betrachtungszeitraums erzielt. Ob darüber hinaus auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers eine Totalgewinnerzielungsabsicht vorliegt, hängt davon ab, inwieweit Sonderbetriebsausgaben wie zum Beispiel Darlehenszinsen für eine Refinanzierung der Einlage anfallen und wie lange der Anleger die Beteiligung halten will. Insbesondere im Falle einer Refinanzierung oder bei Anfall anderer Aufwendungen sollten die konkreten steuerlichen Konsequenzen mit dem persönlichen steuerlichen Berater abgestimmt werden.

## **11.2 Erwerbsphase**

### **11.2.1 Grunderwerbsteuer**

Der Erwerb inländischer Grundstücke unterliegt der Grunderwerbsteuer. Diese variiert in einzelnen Bundesländern und beträgt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung zwischen 3,5 % und 6,5 % des für eine Immobilie aufgewendeten Kaufpreises. Ebenfalls in die Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen sind ggf. anfallende Vergütungen für zum Beispiel Modernisierungsaufwendungen, wenn diese Leistungen durch den Verkäufer erbracht werden. Darüber hinaus fällt Grunderwerbsteuer an, wenn mindestens 95 % der mittelbar oder unmittelbar gehaltenen Anteile an einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von 5 Jahren auf einen oder mehrere neue Gesellschafter übergehen, §1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG). Dies gilt auch in dem Fall, wenn neue Anleger im Rahmen der Kapitaleinwerbung der Fondsgesellschaft beitreten. Sollte die Fondsgesellschaft über von ihr gehaltene Beteiligungen an Objektgesellschaften bereits Grundstücke erworben haben, so kann hinsichtlich dieser ihr zuzurechnenden Grundstücke erneut Grunderwerbsteuer anfallen, wenn aufgrund der Platzierung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft

mehr als 95 % der Anteile auf neue Anleger übergehen. Dies soll nach Auffassung der Finanzverwaltung auch für Grundstücke gelten, die nach Beendigung der Platzierung erworben werden, wenn dies im Rahmen eines vorgefassten Gesamtplanes erfolgt. Diese Rechtsauffassung wird in der steuerrechtlichen Literatur jedoch abgelehnt, da sie in der gesetzlichen Vorschrift keine Stütze findet. Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Abs. 2a GrEStG der Grundbesitzwert nach § 138 Bewertungsgesetz (BewG), Schuldner der Grunderwerbsteuer ist die Personengesellschaft selbst.

Aktuell ist geplant, die vorstehende Grenze von 95 % auf 90 % herab- und die Frist von 5 auf 10 Jahre heraufzusetzen, wobei der Zeitpunkt der Umsetzung durch den Gesetzgeber noch unklar ist. Ebenso unklar ist noch, ob und inwieweit Ankäufe - auch rückwirkend - von der Verschärfung erfasst werden.

## 11.3 Laufende Phase

### 11.3.1 Einkommensteuer

#### Einkunftsart und Gewinnermittlung

Die Fondsgesellschaft, die über Objektgesellschaften Immobilieninvestitionen vornimmt, ist aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur, bei der ausschließlich die PI Komplementärs GmbH als Komplementärin zur Geschäftsführung befugt ist, gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) gewerblich geprägt. Dies bedeutet, dass alle Einnahmen, einschließlich der Einnahmen aus der verzinslichen Anlage der Liquidität, Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 EStG darstellen.

Diese Einkünfte werden zunächst auf der Ebene der Objektgesellschaften nach den steuerlichen Vorschriften ermittelt. Hierbei werden insbesondere die Einnahmen und Ausgaben im Rahmen der Bilanzierung erfasst und darüber hinaus die Absetzungen für Abnutzungen (Abschreibungen) berücksichtigt. Die laufenden Kosten der Bewirtschaftung sind hierbei im Rahmen der allgemeinen Regelungen als Betriebsausgaben abzugsfähig. In welcher Höhe Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption des Beteiligungsangebotes und der Investition sofort abzugsfähige Betriebsausgaben sind oder zu aktivieren und über die Nutzungsdauer der Immobilien abzuschreiben sind, richtet sich nach dem sogenannten 5. Bauherren-Erlass der Finanzverwaltung. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die sogenannten fondsbedingten Nebenkosten der Platzierungs- und Investitionsphase

nach dem Ländererlass vom 20.10.2003 teilweise sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen.

#### Absetzungen für Abnutzungen, Modernisierungsaufwendungen

Die jeweils auf den Gebäudeanteil entfallenden Anschaffungskosten der Immobilien werden im Rahmen der Absetzungen für Abnutzungen (Abschreibungen) steuerlich berücksichtigt. Hierzu sind die Anschaffungskosten in der Regel auf eine typische Nutzungsdauer von 50 Jahren linear mit 2 % p.a. abzuschreiben. Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen können, soweit diese nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Bauwerkes führen und somit nicht den Gebrauchswert deutlich steigern, innerhalb der ersten 3 Jahre nach Erwerb bis max. 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudeanteils sofort als Betriebsausgabe berücksichtigt werden (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Übersteigen sie die Grenze von 15 %, sind sie insgesamt zu aktivieren. Der Anteil der Anschaffungskosten, der auf den Grund und Boden entfällt, wird nicht abgeschrieben.

#### Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG

Sowohl auf Ebene der Objektgesellschaften als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft ist zu prüfen, ob die anfallenden negativen Ergebnisse unmittelbar steuerlich zu berücksichtigen sind oder ob diese unter die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG fallen. Durch § 15b EStG werden bei „modellhaften Gestaltungen“ Verluste in der betreffenden Einkunftsquelle „eingekapselt“ und sind nur mit positiven Einkünften späterer Jahre aus derselben Beteiligung auszugleichen, soweit sie in der Anlaufphase mehr als 10 % bezogen auf das Eigenkapital der jeweiligen Gesellschaft betragen. Das bedeutet, eine Verrechnung von Verlusten mit anderen positiven Einkünften des jeweiligen Gesellschafters im Verlustentstehungsjahr ist nicht möglich.

Der Anbieter geht davon aus, dass die 10 %-Grenze auf Ebene der Objektgesellschaften in der Anlaufphase überschritten wird, nicht hingegen auf Ebene der Fondsgesellschaft. Dies bedeutet, dass die steuerlichen Verluste der jeweiligen Objektgesellschaften dort „eingekapselt“ werden und nur mit positiven Einkünften späterer Jahre innerhalb der jeweiligen Objektgesellschaft auszugleichen sind, auch wenn die Fondsgesellschaft aus anderen Objektgesellschaften bereits positive Ergebnisse erzielt. Soweit sich direkt auf Ebene der Fondsgesellschaft steu-

erliche Verluste ergeben, wären diese den Anlegern direkt zuzuweisen und auf Ebene des jeweiligen Anlegers mit anderen positiven Einkünften auszugleichen.

### 11.3.2 Gewerbesteuer

#### Allgemeines

Die Fondsgesellschaft sowie die Objektgesellschaften unterliegen der Gewerbesteuer. Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag der jeweiligen Gesellschaft. Dieser wird auf Basis des steuerlichen Gewinns der jeweiligen Gesellschaft und unter Berücksichtigung von Hinzurechnungen und Kürzungen der §§ 8 und 9 Gewerbesteuergesetz (GewStG) ermittelt. Aus dem Gewerbeertrag wird - nach Abzug des Freibetrages von 24.500 Euro - der Gewerbesteuermessbetrag ermittelt (3,5 % des auf volle hundert Euro abgerundeten Gewerbeertrages), auf den dann der Gewerbesteuerhebesatz grundsätzlich derjenigen Gemeinde anzuwenden ist, in dem sich der Sitz der Gesellschaft befindet.

Bei der Ermittlung des jeweiligen Gewerbeertrages der einzelnen Gesellschaften sind dem steuerlichen Gewinn insbesondere 25 % der Entgelte für Schulden hinzuzurechnen, soweit die Entgelte 100.000 Euro übersteigen. Hierzu gehören nach Auffassung der Finanzverwaltung auch diejenigen Zinsen, die ein Anleger für die Refinanzierung seiner Beteiligung zu leisten hat.

Bei den Objektgesellschaften, die entsprechend der Planung ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten, ist die Summe aus dem steuerlichen Gewinn und den Hinzurechnungen in einem weiteren Schritt um den Teil zu kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG). Soweit zuvor Zinsen hinzugerechnet wurden, die ebenfalls in diesem Zusammenhang stehen, erfolgt auch insoweit eine Kürzung. Solange die Voraussetzungen der Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG für die ausschließliche Verwaltung eigenen Grundbesitzes vorliegen und die Gesellschaft keinen gewerblichen Grundstückshandel (vgl. unten) betreibt, fällt auf den hierauf entfallenden Anteil am Gewerbeertrag keine Gewerbesteuer an.

Ergeben sich negative Gewerbeerträge (Gewerbeverluste), so sind diese in den Folgejahren bis zur Höhe von 1 Mio. Euro zuzüglich 60 % des übersteigenden Gewerbeertrages der folgenden Geschäftsjahre vortragsfähig. Scheidet ein Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus,

so entfällt der Verlustvortrag anteilig in Höhe der Beteiligungsquote des ausgeschiedenen Gesellschafters. Um eine Benachteiligung der verbleibenden Anleger zu vermeiden, sieht der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft vor, dass ein ausscheidender Anleger den durch sein Ausscheiden verursachten Gewerbesteuermehraufwand zu tragen hat.

#### Anrechnung von Gewerbesteuer bei der Einkommensteuer

Sofern auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften Gewerbesteuer anfällt, ist diese bei den Anlegern der Fondsgesellschaft im Rahmen des § 35 EStG grundsätzlich bis zur Höhe des 3,8-fachen des anteilig auf den jeweiligen Anleger entfallenden Gewerbeertrages auf die persönliche Einkommensteuer der Anleger anrechenbar. Eine Anrechnung ist jedoch zum einen nur auf die Einkommensteuer möglich, die auf gewerbliche Einkünfte des Anlegers entfällt, zum anderen ist die Anrechnung begrenzt auf den Betrag der tatsächlich gezahlten Gewerbesteuer. Die auf die jeweiligen Anleger entfallenden Anrechnungsbeträge werden durch das Betriebsfinanzamt gesondert und einheitlich festgestellt, wobei sich der Anteil eines Gesellschafters am Gewerbesteuermessbetrag nach dem jeweiligen Gewinnverteilungsschlüssel richtet. Ebenso wie die Gewinnanteile selbst werden auch die anrechenbaren Gewerbesteuerbeträge von Amts wegen von den Wohnsitzfinanzämtern bei der persönlichen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt.

### 11.4 Beendigungsphase

Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaften, Veräußerung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften durch die Fondsgesellschaft, Veräußerung der Fondsbeteiligung durch den Anleger.

#### 11.4.1 Einkommensteuer

Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien sind aufgrund der gewerblichen Prägung der Fondsgesellschaft stets steuerpflichtig. Der jeweilige Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Summe aus den damit zusammenhängenden Betriebsausgaben und den Restbuchwerten des betreffenden Anlagevermögens.

Soweit die Veräußerungsgewinne unter § 16 EStG fallen (beispielsweise solche aus Betriebsveräußerungen oder der Veräußerung von Mitunternehmeranteilen), zählen

diese, ggf. nach dem Abzug des Freibetrags gemäß § 16 Abs. 4 EStG, zu den sog. außerordentlichen Einkünften im Sinne des § 34 Abs. 2 Nr. 1 EStG. Sie sind unter Beachtung der sog. Fünftelregelung zu versteuern. Dabei wird in einem ersten Schritt die tarifliche Einkommensteuer ohne die außerordentlichen Einkünfte ermittelt. Sodann wird ein Fünftel der außerordentlichen Einkünfte den laufenden Einkünften hinzugerechnet und die auf das so ermittelte Einkommen entfallende Steuer errechnet. Die auf die außerordentlichen Einkünfte entfallende Steuer beträgt das Fünffache der Differenz zwischen der Steuer unter Berücksichtigung der außerordentlichen Einkünfte und der Steuer ohne Berücksichtigung der außerordentlichen Einkünfte. Hiervon abweichend kann der Veräußerungsgewinn, der den Betrag von 5 Mio. Euro nicht übersteigt, auf Antrag den Begünstigungen des § 34 Abs. 3 EStG unterliegen, wenn die dort genannten Voraussetzungen vollständig erfüllt sind. Hiernach ist ein ermäßigter Steuersatz anzuwenden, der sich auf 56 % des normalen Steuersatzes beläuft, der sich ergäbe, wenn die tarifliche Einkommensteuer nach dem gesamten zu versteuernden Einkommen zuzüglich der dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte zu bemessen wäre, mindestens jedoch 14 %. Voraussetzung hierfür ist unter anderen, dass der Gesellschafter das 55. Lebensjahr vollendet hat oder dauernd berufsunfähig ist. Die Vergünstigung des § 34 Abs. 3 EStG kann nur einmal im Leben eines Steuerpflichtigen und - wenn der Steuerpflichtige in einem Veranlagungszeitraum mehrere Veräußerungsgewinne im Sinne des § 34 Abs. 3 EStG erzielt - nur für einen dieser Veräußerungsgewinne in Anspruch genommen werden.

Veräußert der Anleger nur einen Teil seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft, führt dies nicht zu außerordentlichen Einkünften, ein hierbei realisierter Gewinn ist als laufender Gewinn zu versteuern. Erfolgt die Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger oder der Verkauf der Beteiligung an der Objektgesellschaft vor Ablauf von 10 Jahren nach dem jeweiligen Erwerb, kann dies die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels begründen. Insoweit wird auf die Ausführungen zum Gewerblichen Grundstückshandel sowie die weiteren Hinweise im Kapitel 7.2.6 „Allgemeine steuerliche Risiken“ verwiesen.

#### **11.4.2 Gewerbesteuer**

Der Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien durch die Objektgesellschaften unterliegt zudem der Gewerbesteuer. Veräußert ein Anleger seine Beteiligung an der

Fondsgesellschaft, so ist dies gewerbesteuerfrei, soweit der Veräußerungsgewinn auf eine unmittelbar beteiligte natürliche Person entfällt. Im Gegensatz dazu unterliegt der Gewinn, den die Fondsgesellschaft aus der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft erzielt, der Gewerbesteuer, da er gerade nicht auf eine natürliche Person als unmittelbar beteiligten Mitunternehmer, sondern auf die Fondsgesellschaft entfällt.

#### **11.4.3 Sonderaspekt: Gewerblicher Grundstückshandel**

Aus den An- und Verkäufen von Immobilien durch die Objektgesellschaften oder den Verkäufen der Objektgesellschaften durch die Fondsgesellschaft können sich Auswirkungen auf die Besteuerung von individuellen Grundstücksgeschäften eines Anlegers ergeben, wenn ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt vor, wenn An- und Verkäufe von Grundstücken in einem bestimmten zeitlichen Zusammenhang erfolgen und somit das Umschichten über die reine Nutzung von Grundvermögen überwiegt. Die Kriterien, wann ein sogenannter gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, wurden in vielen Einzelentscheidungen der Rechtsprechung entwickelt und vom Bundesministerium für Finanzen in dessen Schreiben vom 26.03.2004 zusammengefasst:

Als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels gilt die Überschreitung der „Drei-Objekt-Grenze“ (vgl. BFH-Beschluss vom 10.12.2001, BStBl. 2002 II S. 291). Danach ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums grundsätzlich gewerblich (vgl. BFH-Urteil vom 18.9.1991, BStBl. 1992 II S. 135). Objekt im Sinne der „Drei-Objekt-Grenze“ sind nur solche Objekte, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang (vgl. Tz. 20) zwischen Errichtung, Erwerb oder Modernisierung und der Veräußerung besteht. Die zeitliche Grenze von fünf Jahren hat allerdings keine starre Bedeutung. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann z.B. bei einer höheren Zahl von Veräußerungen nach Ablauf dieses Zeitraums vorliegen: Bis zur zeitlichen Obergrenze von zehn Jahren können Objekte mitgerechnet werden, wenn weitere Umstände den Schluss rechtfertigen, dass im Zeitpunkt der Errichtung, des Erwerbs oder der Modernisierung eine Veräußerungsabsicht vorgelegen hat.

Unabhängig von der Drei-Objekt-Grenze ist ein Verkauf ggf. als gewerblicher Grundstückshandel anzusehen, wenn die Verkaufsabsicht bereits bei Errichtung des Ob-

jektes bestanden hat oder ein so genanntes Großobjekt vorliegt. Gleiches gilt für Verkäufe durch branchenkundige Immobilienbesitzer.

Besteht kein enger, zeitlicher Zusammenhang zwischen der Errichtung oder dem Erwerb und der Veräußerung der Objekte, kann ein gewerblicher Grundstückshandel auch dann vorliegen, wenn die Objekte vor der Veräußerung in nicht unerheblichem Maße modernisiert werden und hierdurch ein Wirtschaftsgut anderer Marktgängigkeit entstanden ist. Für die Veräußerungsabsicht kommt es dann auf den engen zeitlichen Zusammenhang mit der Modernisierung an. In Sanierungsfällen beginnt die Fünf-Jahres-Frist mit Abschluss der Sanierungsarbeiten (vgl. BFH-Urteil vom 5.12.2002, BStBl. 2003 II S. 291).

Parallel zur Ebene der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften ist auch die persönliche Situation auf Ebene des Anlegers zu prüfen: Veräußert ein Anleger mehr als drei Objekte innerhalb des 5 bzw. 10 Jahreszeitraumes, so kann dies auf Ebene des Anlegers zu einem gewerblichen Grundstückshandel führen. Bei der Prüfung, ob die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wird, sind neben unmittelbaren Immobilienverkäufen durch den Anleger selbst auch Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften wie der Fondsgesellschaft und deren Objektgesellschaften mit einzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Anleger zu mindestens 10 % (mittelbar) beteiligt ist oder dass der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt. Dabei ist es im vorliegenden Fall unerheblich, ob die Objektgesellschaft Grundstücke, die Fondsgesellschaft eine Beteiligung an der Objektgesellschaft, oder der Steuerpflichtige seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft veräußert.

Veräußert der Anleger seinen Anteil an der Fondsgesellschaft, ist diese Veräußerung einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleichzustellen. Für die Prüfung der Frage, ob die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wird, kommt es auf die Zahl der im Gesellschaftsvermögen (mittelbar oder unmittelbar) befindlichen Grundstücke an. Voraussetzung für eine Zurechnung der sogenannten Zählobjekte aufgrund der Anteilsveräußerung ist jedoch in diesen Fällen stets, dass der jeweilige Anleger zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist bzw. war oder der Verkehrswert der Beteiligung oder des Anteils am veräußerten Grundstück mehr als 250.000 Euro beträgt. Die

Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels auf Ebene des Anlegers würde dazu führen, dass Verkäufe an sich privat gehaltener Immobilien des Anlegers im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels zu erfassen sind und steuerliches Betriebsvermögen darstellen. Verkäufe unterlägen somit grundsätzlich der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer.

#### **11.4.4 Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Geht eine Beteiligung im Wege des Erbfalles oder der Schenkung über, so unterliegt dies grundsätzlich der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer.

Hierbei ist die Beteiligung zu bewerten, wobei der sich der Wert gemäß § 11 Abs. 2 BewG grundsätzlich anhand tatsächlicher Veräußerungsvorgänge zwischen fremden Dritten ergibt, die weniger als ein Jahr zurückliegen. Ist innerhalb dieser Frist keine Beteiligung gehandelt worden, so ist der Wert unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten der Gesellschaft oder einer anderen anerkannten, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nichtsteuerliche Zwecke üblichen Methode zu ermitteln. Hierbei ist die Methode anzuwenden, die ein Erwerber der Bemessung des Kaufpreises zu Grunde legen würde und zu beachten, dass die Summe der gemeinen Werte der zum Betriebsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter, also insbesondere der Immobilien, und sonstigen aktiven Ansätze abzüglich der zum Betriebsvermögen gehörenden Schulden und sonstigen Abzüge (Substanzwert) der Gesellschaft nicht unterschritten werden darf.

Bei vermieteten Immobilien handelt es sich um sogenanntes Verwaltungsvermögen im Sinne des § 13 b ErbStG. Dies gilt auch für die Beteiligung an der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften, sodass die erbschaftsteuerlichen Vergünstigungen für Betriebsvermögen nicht anzuwenden sind.

Bei der Bemessung der Erbschaftsteuer sind persönliche Freibeträge zu berücksichtigen, z. B. 500.000 Euro beim Übergang auf einen Ehegatten oder eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartner, 400.000 Euro bei Kindern und 200.000 Euro bei Enkeln.

Nach Abzug der persönlichen Freibeträge hängt die Höhe der Erbschaftsteuer einerseits von der Höhe der Bereicherung und andererseits von dem Verwandtschaftsgrad zum Schenker bzw. Erblasser ab. Die Steuersätze betragen zwischen 7 % (Steuerklasse I, steuerpflichtiger Erwerb kleiner

als 75.000 Euro) und 50 % (Steuerklasse III, steuerpflichtiger Erwerb größer als 13 Mio. Euro).

Beteiligt sich ein Anleger nicht unmittelbar als Kommanditist, sondern als Treugeber an der Fondsgesellschaft, ist nach den koordinierten Erlassen der Finanzverwaltung (z. B. Erlass des Finanzministeriums Baden-Württemberg vom 27.06.2005, DB 2005 S. 1493) nicht der Anteil an der Fondsgesellschaft Gegenstand der Übertragung, sondern der Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber der Treuhänderin. Dieser ist ebenfalls mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

## 11.5 Sonstige Steuern

### 11.5.1 Umsatzsteuer

Soweit die Fondsgesellschaft ausschließlich Beteiligungen an den Objektgesellschaften hält, ist sie kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Ihr in Rechnung gestellte Umsatzsteuer kann daher nicht als abzugsfähige Vorsteuer berücksichtigt werden sondern stellt eine Kostenposition dar. Die Objektgesellschaften erbringen mit der Vermietung und dem späteren Verkauf der Immobilien Leistungen im Sinne des Umsatzsteuergesetzes und sind daher Unternehmer. Da jedoch sowohl die Vermietung als auch der Verkauf der Immobilien grundsätzlich umsatzsteuerfrei sind, steht auch den Objektgesellschaften kein Vorsteuerabzug zu.

### 11.5.2 Grundsteuer

Inländische Immobilien unterliegen grundsätzlich der Grundsteuer, die durch die jeweilige Gemeinde, in der die Immobilien gelegen sind, erhoben wird. Bemessungsgrundlage ist zur Zeit der sog. Einheitswert (§§ 19 ff. BewG), der sich nach §§ 78 ff. BewG ermittelt. Ausgehend vom Einheitswert ergeben 3,5 Promille multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde die Grundsteuer. Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf Mieter umgelegt werden.

In einer Entscheidung vom 10.04.2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht diese Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig. Demnach muss der Gesetzgeber bis Ende 2019 eine Neuregelung schaffen. Sollte diese Frist ungenutzt verstreichen, dürften die derzeitigen Regeln nicht mehr angewandt werden. Für die Reform gibt es bereits verschiedene Vorschläge. Welches Modell sich im Gesetzgebungsverfahren durchsetzt und welche Konsequenzen sich hieraus ergeben, ist noch nicht absehbar.

### 11.5.3 Vermögensteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat durch ein im Jahr 1995 ergangenes Urteil das Vermögensteuergesetz für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber zu einer Neuregelung aufgefordert. Da eine entsprechende Neuregelung nicht getroffen wurde, wird seit dem 01.01.1997 trotz des formell weiter bestehenden Gesetzes keine Vermögensteuer mehr erhoben. Eine Wiedereinführung der Vermögensteuer ist nicht vollständig auszuschließen. Dies könnte sowohl auf Ebene der Gesellschaften als auch auf Ebene des Anlegers zu einer steuerlichen Belastung führen.

# 12

Vertrags-  
beziehungen und  
Auslagerungen

## 12.1 Gesellschafter und wesentliche Vertragspartner der Fondsgesellschaft

### PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Funktion	Fondsgesellschaft
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0; Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@proinvestorfonds.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRA 18150
Tag der ersten Eintragung	26.01.2018
Rechtsform	Investmentkommanditgesellschaft
Kommanditkapital	1.000 Euro (voll eingezahlt)
Gründungskommanditist	PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)
Komplementärin	PI Komplementärs GmbH, vertreten durch Klaus Wolfermann und Volker Schild, beide geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	<p>Die Geschäftsführer der Komplementärin Klaus Wolfermann und Volker Schild sind ebenfalls Geschäftsführer der:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li> </ul> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls der Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li> </ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PI Pro-Investor GmbH &amp; Co.KG</li> <li>PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li> </ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für beide Gesellschaften ist. Er ist auch an beiden Gesellschaften beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li> </ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

## PI Komplementärs GmbH

Funktion	Persönlich haftende Gesellschafterin und Geschäftsführung der Fondsgesellschaft
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0; Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRB 27955
Tag der ersten Eintragung	12.10.2011
Rechtsform	GmbH
Stammkapital	25.000 Euro (voll eingezahlt)
Gesellschafter	PI Pro-Investor GmbH & Co. KG
Geschäftsführer	Klaus Wolfermann und Volker Schild; beide geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Haftung	Die Haftung der Komplementärin für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten ist unbeschränkt. Da es sich bei der Komplementärin aber um eine GmbH handelt, haftet diese gemäß § 13 Abs. 2 GmbHG nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen.
Interessenkonflikte	<p>Die PI Komplementärs GmbH ist auch Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor Solarfonds 1 GmbH &amp; Co.KG und deren Objektgesellschaften</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH &amp; Co.KG</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 2 GmbH &amp; Co.KG</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li><li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-kommanditgesellschaft</li><li>• Crosslane European Student Housing Fund GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG</li></ul> <p>Die Geschäftsführer der Komplementärin Klaus Wolfermann und Volker Schild sind ebenfalls Geschäftsführer der:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li></ul> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls der Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li><li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für beide Gesellschaften ist. Er ist auch an beiden Gesellschaften beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

### PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)

Funktion	Gründungskommanditistin
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0; Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRB 28972
Tag der ersten Eintragung	21.09.2012
Rechtsform	UG (Unternehmergesellschaft haftungsbeschränkt) entspricht einer GmbH mit einem geringeren Stammkapital
Stammkapital	5.000 Euro (voll eingezahlt)
Gesellschafter	PI Pro-Investor GmbH & Co. KG
Geschäftsführer	Klaus Wolfermann und Volker Schild; beide geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	<p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls der Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li><li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für beide Gesellschaften ist. Er ist auch an beiden Gesellschaften beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann und Volker Schild sind ebenfalls Geschäftsführer der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Komplementärs GmbH</li></ul> <p>Die PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) ist auch geschäftsführende Kommanditistin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft</li></ul> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

**PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG**

Funktion	Kapitalverwaltungsgesellschaft
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0; Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-kvg.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRA 16603
Tag der ersten Eintragung	26.06.2013, Umfirmierung am 17.02.2014
Rechtsform	Kommanditgesellschaft mit einer GmbH als vollhaftende Komplementärin
Kommanditkapital	250.000 Euro (voll eingezahlt)
Kommanditisten	PI Pro-Investor GmbH & Co. KG Jürgen Wienold Dr. Renate Brusckke Barbara Panitz Claus Burghardt
Komplementärin	PI Geschäftsführungs GmbH, vertreten durch Claus Burghardt und Jürgen Wienold, geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	Claus Burghardt ist ebenfalls Gesellschafter der: <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li><li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li><li>• PI Geschäftsführungs GmbH</li><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.

**PI Pro-Investor GmbH & Co. KG**

Funktion	Anbieterin des Beteiligungsangebotes und Transaktionsberatung
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0; Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRA 15347
Tag der ersten Eintragung	07.10.2009
Rechtsform	Kommanditgesellschaft mit einer GmbH als vollhaftende Komplementärin
Kommanditkapital	30.000 Euro (voll eingezahlt)
Kommanditisten	Klaus Wolfermann Barbara Panitz Claus Burghardt
Komplementärin	PI Verwaltung & Management GmbH, vertreten durch Klaus Wolfermann, geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	<p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Geschäftsführer der:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li><li>• PI Komplementärs GmbH</li></ul> <p>Klaus Wolfermann ist Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für diese Gesellschaft ist. Er ist auch an der Gesellschaft beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

**PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG**

Funktion	Einwerbung des Eigenkapitals
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0; Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRB 12868
Tag der ersten Eintragung	21.11.2002
Rechtsform	Kommanditgesellschaft mit einer GmbH als vollhaftende Komplementärin
Kommanditkapital	50.000 Euro (voll eingezahlt)
Kommanditisten	Klaus Wolfermann Claus Burghardt Barbara Panitz
Komplementärin	PI Verwaltung & Management GmbH, vertreten durch Klaus Wolfermann, geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	<p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Geschäftsführer der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li><li>• PI Komplementärs GmbH</li></ul> <p>Klaus Wolfermann ist Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für diese Gesellschaft ist. Er ist auch an der Gesellschaft beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

**c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH**

Funktion	Treuhandkommanditistin
Geschäftsanschrift	Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg
Kontaktdaten	Tel.: 040/3576620; Fax: 040/35766222; E-Mail: info@c3fonds-concept.de
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 111800
Tag der ersten Eintragung	03.12.2009
Rechtsform	GmbH
Stammkapital	25.000 Euro (voll eingezahlt)
Gesellschafter	Volkhard Neumann
Geschäftsführer	Volkhard Neumann
Interessenkonflikte	<p>Volkhard Neumann ist ebenfalls Gesellschafter und Geschäftsführer der c3 fonds.concept GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die mit der laufenden steuerlichen Beratung beauftragt ist sowie Partner der Partnergesellschaft, die mit der rechtlichen und steuerlichen Beratung im Rahmen der Konzeption dieses Investmentvermögens beauftragt wurde. Darüber hinaus ist Volkhard Neumann als Geschäftsführer der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH der Geldwäschebeauftragte der PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

**Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**

Funktion	Verwahrstelle
Geschäftsanschrift	Spardorfer Str. 10, 91054 Erlangen
Kontaktdaten	Tel.: 09131/63023-60; Fax: 09131/63023-62; E-Mail: info@asservandum.de
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 14241
Tag der ersten Eintragung	24.10.2013
Rechtsform	GmbH
Stammkapital	150.000 Euro (voll eingezahlt)
Gesellschafter	Micha Shilon
Geschäftsführer	Micha Shilon
Interessenkonflikte	<p>Micha Shilon übt neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH keine weiteren Funktionen aus, die Interessenskonflikte begründen können.</p>

## 12.2 Wesentliche Vertragsbeziehungen

### 12.2.1 KVG-Bestellungsvertrag

Mit Vertrag vom 13.07.2018 wurde die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG mit Sitz in Röthenbach an der Pegnitz als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft bestellt.

In dieser Funktion verantwortet die KVG, entsprechend der in Kapitel 3 beschriebenen Aufgaben und Tätigkeiten, sowohl die Konzeption, das Portfoliomanagement, als auch das Liquiditäts- und Risikomanagement und ist damit direkt für die Umsetzung der Anlagebedingungen und die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, insbesondere die Vorschriften des KAGB, verantwortlich. Zu diesem Zweck hat die Fondsgesellschaft der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Die KVG ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen und Dienstleistungen auf Dritte zu übertragen.

Die KVG ist nach Maßgabe des Bestellungsvertrages berechtigt, sämtliche Entscheidungen hinsichtlich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen und die Fondsgesellschaft insoweit rechtsgeschäftlich zu vertreten. Sie ist im Rahmen der Anlagebedingungen befugt, in der Weise, in der es ihr zweckmäßig erscheint, über die Vermögensgegenstände zu verfügen und alle anderen Handlungen vorzunehmen, die ihr bezüglich des Erwerbs, der Verwaltung, Verwendung und Veräußerung von Immobilien zweckmäßig erscheinen.

Die Fondsgesellschaft hat der KVG die Vollmacht erteilt, sie in ihrem Namen und für ihre Rechnung, im Zusammenhang mit sämtlichen Geschäften nach Maßgabe des Bestellungsvertrages, zu vertreten.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt die KVG bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu überwachen und die Erfüllung der von der KVG geschuldeten Pflichten durch nachträgliche Kontrollen zu überprüfen.

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages ist an die Dauer der Fondsgesellschaft gekoppelt und kann von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrages durch die KVG hat im Einklang mit § 154 i. V. m. § 99 KAGB zu erfolgen.

Informationen zur Vergütung der KVG sind dem Kapitel 9 „Kosten“ zu entnehmen.

### 12.2.2 Verwahrstellenvertrag

Informationen über den Inhalt des Verwahrstellenvertrages zwischen der KVG und der Verwahrstelle sind dem Kapitel 4 „Verwahrstelle“ zu entnehmen. Informationen zur Vergütung der Verwahrstelle sind dem Kapitel 9 „Kosten“ unter Punkt 9.3 zu entnehmen.

### 12.2.3 Treuhandvertrag

Informationen über den Inhalt des Treuhand- und Verwaltungsvertrages zwischen der Fondsgesellschaft und der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH sind dem Kapitel 5 „Treuhand“ zu entnehmen. Der vollständige Treuhand- und Verwaltungsvertrag ist als Anlage III Bestandteil dieses Prospektes. Informationen zur Vergütung der Treuhänderin sind dem Kapitel 9 „Kosten“ unter den Punkten 9.2 und 9.3 zu entnehmen.

### 12.2.4 Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Für die Einwerbung des Eigenkapitals wird der AIF unter Genehmigung der KVG Verträge mit Vertriebspartnern abschließen. Die beauftragten Vertriebspartner erhalten für ihre Leistungen eine einmalige Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.2 aufgeführt.

## 12.3 Auslagerungen und Beauftragungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Im Rahmen der Fondsverwaltung wird die KVG Teile der ihr übertragenen Aufgaben im Wege der Auslagerung bzw. - soweit ein Auslagerungssachverhalt im Sinne des § 36 KAGB nicht gegeben ist - im Wege der Beauftragung an Dritte übertragen. Die KVG wird dabei gegebenenfalls auch die Dienstleistungen von Gruppenunternehmen der PI Gruppe in Anspruch nehmen. Sämtliche Leistungen werden zu üblichen Marktpreisen eingekauft.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung handelt es sich dabei nicht um Aufgaben bzw. Tätigkeiten, die das Portfoliomanagement oder das Risikomanagement betreffen. Die KVG hat zum Zeitpunkt der Prospekterstellung folgende

Bereiche an Dritte ausgelagert bzw. wird diese plangemäß ausgelagert:

- Interne Revision
- Datenschutz
- Geldwäsche
- Fondsbuchhaltung, Buchhaltung der Objektgesellschaften

Sonstige von der KVG beauftragte Fremddienstleistungen

- Jahresabschluss und lfd. Steuerberatung
- Marketing und Transaktionsberatung
- Organisation der Eigenkapitaleinwerbung
- Laufende Anlegerbetreuung.

### **12.3.1 Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

#### **12.3.1.1 Interne Revision, Datenschutz und Geldwäsche**

Der Aufgabenbereich der internen Revision wurde auf die Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, übertragen.

Die Funktion des Geldwäschebeauftragten wird von Herrn Rechtsanwalt Volkhard Neumann, c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH, Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg, wahrgenommen.

Die Aufgabenbereiche des Datenschutzbeauftragten wurden auf die Firma atarax - Norbert Rauch Consulting e.K., Dr. Dassler Straße 57, 91074 Herzogenaurach, übertragen.

#### **12.3.1.2 Fondsbuchhaltung**

Mit der laufenden Fondsbuchhaltung der Fondsgesellschaft sowie der Buchhaltung von bis zu drei Objektgesellschaften hat die KVG die c3 fonds.concept GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg beauftragt. Für Ihre Tätigkeit erhält sie eine jährliche Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.3 aufgeführt.

### **12.3.2 Beauftragungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

#### **12.3.2.1 Jahresabschluss und laufende Steuerberatung einschließlich Begleitung bei Betriebsprüfungen**

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses sowie der laufenden Steuerberatung der Fondsgesellschaft und von bis zu drei Objektgesellschaften sowie mit der Begleitung von Betriebsprüfungen der Fondsgesellschaft hat die KVG die c3 fonds.concept GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg beauftragt. Für die

Erstellung des Jahresabschlusses sowie die laufende Steuerberatung erhält sie eine jährliche Vergütung in Höhe von 35.700 Euro, die sich ab dem Jahr 2019 jährlich um 2 % bezogen auf den jeweiligen Vorjahreswert erhöht. Für die Begleitung von Betriebsprüfungen erhält sie je nach Aufwand bis zu 8.925 Euro p.a.

#### **12.3.2.2 Marketing und Transaktionsberatung**

Die KVG hat im Hinblick auf die Platzierung von Kommanditbeteiligungen und die Transaktionsberatung beim An- und Verkauf der Immobilien verschiedene, nachfolgend dargestellte Verträge geschlossen:

Die KVG erhält von der Fondsgesellschaft eine Transaktionsvergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.3 aufgeführt. Die KVG hat ihrerseits die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG beauftragt, im Rahmen des An- und Verkaufs von Immobilien für die Fondsgesellschaft in beratender Funktion tätig zu sein. Für diese Transaktionsberatung erhält die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG von der KVG eine Vergütung in Höhe von 1,49 % bezogen auf den Ankaufspreis bzw. den Verkaufspreis der jeweiligen Immobilie. Die Vergütung für die Transaktionsberatung fällt, anteilig in Bezug auf die Höhe der Beteiligung, auch dann an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung einer Immobilie für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist.

Die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG wurde ferner beauftragt, im Rahmen der Platzierungsphase der Fondsgesellschaft Marketingaktivitäten durchzuführen. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.2 aufgeführt.

#### **12.3.2.3 Organisation der Eigenkapitaleinwerbung**

Die KVG hat die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG damit beauftragt, die Einwerbung des notwendigen Kommanditkapitals zu organisieren. Zu den von der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG zu erbringenden Leistungen gehört insbesondere

- die Durchführung von Marketingmaßnahmen während der Platzierungsphase mit Ausnahme der Erstellung von Marketingmaterial,
- der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Vertriebsvereinbarungen mit Vertriebspartnern,
- die Koordination des Vertriebes der Kommanditbeteiligungen und
- die Kontaktpflege zu Vertriebsorganisationen.

Für ihre Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Organisation der Eigenkapitaleinwerbung erhält die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG eine Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.2 aufgeführt.

#### **12.3.2.4 Laufende Anlegerbetreuung**

Mit der laufenden Betreuung der Anleger sowie der Vertriebspartner hat die KVG die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG beauftragt. Dies beinhaltet insbesondere die Abwicklung der Kommunikation und der Information über die laufende Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft. Sie erhält dafür eine jährliche Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.3 aufgeführt. Diese Vergütung ist Bestandteil der Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und wird der Fondsgesellschaft nicht zusätzlich in Rechnung gestellt.

### **12.4 Interessenkonflikte durch Auslagerungen**

Bei der Auslagerung können Interessenkonflikte entstehen, wenn sich das Interesse am Ergebnis der erbrachten Dienstleistungen oder Tätigkeiten oder eines für den AIF getätigten Geschäftes, sich nicht mit dem Interesse des AIF oder dessen Anlegern an diesem Ergebnis deckt. Die KVG hat sich deshalb verpflichtet, die Grundsätze des Interessenkonfliktmanagements bei allen Dienstleistungen und Geschäften, die der Auslagerungsdienstleister für den AIF tätigt, zu beachten. Die Beachtung der Grundsätze des Interessenkonfliktmanagements ist vom Auslagerungsdienstleister in angemessener Form zu dokumentieren und ggf. nachzuweisen. Der Umgang mit Interessenkonflikten und die Grundsätze des Interessenkonfliktmanagements sind Kapitel 13 „Umgang mit Interessenkonflikten“ zu entnehmen. Ein Interessenkonflikt besteht dann, wenn sich z.B. Handlungsmöglichkeiten der KVG, einer relevanten Person oder einer mit ihr verbundenen Person, nicht mit den redlichen Interessen eines AIF oder dessen Anlegern vereinbaren lassen oder potenziell konfliktträchtige Interessen mehrerer AIF oder deren Anlegern bestehen. Ein Interessenkonflikt besteht dann, wenn sich z.B. Handlungsmöglichkeiten der KVG, einer relevanten Person oder einer mit ihr verbundenen Person, nicht mit den redlichen Interessen eines AIF oder dessen Anlegern vereinbaren lassen oder potenziell konfliktträchtige Interessen mehrerer AIF oder deren Anlegern bestehen.



# 13

## Umgang mit Interessen- konflikten

## 13.1 Interessenkonfliktmanagement

Es sind potenzielle Interessenkonflikte zu identifizieren, die sich für den AIF bzw. dessen Anleger nachteilig auswirken können. Diese sind in einer Interessenkonfliktdatenbank zu erfassen. Es sind im Vorfeld der Erbringung der jeweiligen Dienstleistungen organisatorische Vorkehrungen zur Konfliktvermeidung zu treffen. Die KVG hat sich darum zu bemühen, nach vernünftigem Ermessen das Risiko der Beeinträchtigung von Anlegerinteressen zu vermeiden.

Die KVG hat u.a. folgende Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass solche der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden:

- Die KVG hat einen Compliancebeauftragten benannt, der die Einhaltung gesetzlicher Regelungen und anderer bestehender Regeln überwacht. Diesem sind mögliche oder bereits aufgetretene Interessenkonflikte unverzüglich zu melden.
- Die KVG hat organisatorische Strukturen und darauf aufbauend entsprechende Zuständigkeiten eingerichtet, die die zur Vermeidung von Interessenkonflikten erforderlichen funktionalen Trennungen sicherstellen. Dazu zählen insbesondere die organisatorische und funktionale Trennung von Portfoliomanagement-Bereichen und den Kontrollbereichen (Risikomanagement, Compliance, Innenrevision) innerhalb der KVG, die jeweils unterschiedlichen Ressorts der Geschäftsleitung angehören.
- Die KVG hat ein Vergütungssystem, das dazu beiträgt, Interessenkonflikte zu vermeiden.

Kann trotz dieser Maßnahmen ein Schaden für den AIF bzw. dessen Anleger nicht ausgeschlossen werden, sind die jeweiligen konkreten Interessenkonflikte gegenüber dem AIF bzw. dessen Anleger offen zu legen.

## 13.2 Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können

Die PI Komplementärs GmbH (Persönlich haftende Gesellschafterin), die PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) (Gründungskommanditistin), die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG (KVG), die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG (Anbieterin und Transaktionsberaterin) und die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG (Organisation

der Eigenkapitaleinwerbung) sind Unternehmen der PI Gruppe mit teilweise vorherrschender Gesellschafteridentität. Aufgrund dieser personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen können Interessenkonflikte bestehen, die wiederum mit Interessen der Anleger kollidieren können. Die individuellen Beziehungen zwischen den Gesellschaften bzw. den Gesellschaftern und Geschäftsführern, die Interessenskonflikte begründen können, sind dem Kapitel 12 „Vertragsbeziehungen und Auslagerungen“ zu entnehmen.

Die von der KVG festgelegten Maßnahmen und Richtlinien zum Interessenkonfliktmanagement sollen verhindern, dass Interessenkonflikte der Fondsgesellschaft und/oder ihren Anlegern schaden.

# 14

Jahresberichte,  
Prüfer und  
sonstige  
Informationen

Die Fondsgeschäftsführung hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des KAGB aufzustellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von dem Wirtschaftsprüfer, der von der Komplementärin bestimmt wird, zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung der Fondsgesellschaft beauftragt. Die Fondsgeschäftsführung plant die Kanzlei Treptow und Partner mbB, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg mit der Prüfung zu beauftragen.

Der Jahresbericht wird nach Veröffentlichung allen Gesellschaftern zur Verfügung gestellt und ist darüber hinaus bei der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz sowie auf der Internetseite der KVG ([www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)) erhältlich.

Dem Jahresbericht sind auch die folgenden Angaben nach § 300 KAGB zu entnehmen:

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

Die KVG trifft alle notwendigen Vorkehrungen, um eine Verbreitung der Jahresberichte sowie aller weiteren zu publizierenden bzw. den Anlegern zur Verfügung zu stellenden Informationen und Unterlagen sicherzustellen.

Der Verkaufsprospekt in seiner aktuellen Fassung einschließlich des Gesellschaftsvertrages, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen, Prospektaktualisierungen sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht können in elektronischer Form unter [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de) oder in gedruckter Form kostenlos bei der KVG bezogen werden.

Darüber hinaus können Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens bei der KVG kostenlos in Papierform angefordert werden.

# 15

Regelungen zur  
Auflösung der  
Fondsgesellschaft  
und Übertragung  
der Verwaltung

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages bis zum 31.12.2026 befristet. Sie kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst, liquidiert und abgewickelt. Unabhängig von der Laufzeit der Fondsgesellschaft kann die Gesellschafterversammlung mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine vorzeitige Auflösung und Liquidation beschließen.

Die Liquidatorin der Fondsgesellschaft ist die KVG. Die KVG erstellt jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht nach § 158 KAGB. Die KVG hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages (§ 15) zu verteilen.

Für den Fall, dass der Verwaltungsvertrag der KVG mit der Fondsgesellschaft mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt wird oder der Vertrag außerordentlich beendet wird, insbesondere wenn die BaFin die entsprechende Genehmigung zur Verwaltung der Gesellschaft entzieht, kann die Geschäftsführung die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln oder eine andere externe KVG benennen. In dem Fall, dass die Umwandlung und/oder die Benennung einer anderen externen KVG jeweils nicht von der BaFin genehmigt wird, geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über.

Die Anleger der Fondsgesellschaft haften nach Beendigung der Liquidation nicht für deren Verbindlichkeiten, d. h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen.

# 16

## Datenschutz

## Informationen an die Betroffenen über die Verarbeitung von personenbezogenen Daten

### Datenerhebung in der Beitrittserklärung

Der mit einem Anleger in Kontakt getretene Vertriebspartner der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Fondsgesellschaft) erhebt mittelbar im Auftrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG (KVG) die in der Beitrittserklärung genannten personenbezogenen Daten. Aufgabe der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die kollektive Vermögensverwaltung der Fondsgesellschaft.

### Verantwortlicher für die Datenverarbeitung und Datenschutzbeauftragter

Verantwortlich für die Datenverarbeitung ist im Rahmen ihrer Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft die

PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG,  
Am Gewerbepark 4  
90552 Röthenbach an der Pegnitz

Tel.: 0911/91996-0  
Fax: 0911/91996-20  
E-Mail: [info@pi-kvg.de](mailto:info@pi-kvg.de)

vertreten durch PI Geschäftsführungs GmbH, diese vertreten durch die Herren Claus Burghardt und Jürgen Wienold.

Unser externer Datenschutzbeauftragter ist die Firma atarax - Norbert Rauch Consulting e.K. mit Sitz in Herzogenaurach. Bei datenschutzrechtlichen Fragen wenden Sie sich bitte an [datenschutz@pi-gruppe.de](mailto:datenschutz@pi-gruppe.de).

### Grundlagen und Zwecke der Verarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt zunächst zum Zwecke des Beitritts eines Anlegers zur Fondsgesellschaft und zur laufenden Verwaltung dieser Gesellschafts-Beteiligung gemäß des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages. Zur Beteiligungsverwaltung gehört neben der Kommunikation mit dem Anleger die Durchführung von Zahlungsstransaktionen.

Soweit die Daten für den Beitritt zur Fondsgesellschaft und zur Beteiligungsverwaltung erforderlich sind, stellt Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO (Vertragserfüllung) die Grundlage der Verarbeitung dar. Zu diesen Daten gehören insbesondere

Name, Adresse, Staatsangehörigkeit, Geburtsdatum und Geburtsort, Kontodaten und steuerliche Daten.

Darüber hinaus unterliegt die KVG zahlreichen gesetzlichen Verpflichtungen, die die Verarbeitung der Daten eines Anlegers erforderlich machen. Dazu gehören vor allem die Identifizierungspflicht anhand von Ausweisdaten nach dem Geldwäschegesetz sowie bestimmte Informationspflichten an Finanzbehörden und u.U. an die kontoführende Bank der Treuhänderin. In Bezug auf die Verarbeitung dieser Daten stellt Art. 6 Abs. 1 lit. c) DSGVO die Rechtsgrundlage dar.

Soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Kontaktdaten von Anlegern dazu nutzt, ihnen Werbung für andere Investmentvermögen oder dem jeweiligen Vertriebspartner Information über den Beteiligungsverlauf des Anlegers zu übersenden, beruht die Verarbeitung der Daten auf einer Einwilligung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a) DSGVO. Die Einwilligung zur Nutzung der Daten zu diesen Zwecken kann vom Anleger gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird (Art. 7 DSGVO). Der Widerspruch ist zu richten an: [datenschutz@pi-gruppe.de](mailto:datenschutz@pi-gruppe.de).

### Empfänger der personenbezogenen Daten

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt über eine Treuhandgesellschaft (Treuhanderin), die die Beteiligung für die Anleger hält und verwaltet. Übernimmt ein Anleger seine Beteiligung selbst, so verwaltet die Treuhänderin die Beteiligung. Zu diesen Zwecken werden sämtliche Daten an die Treuhänderin weitergegeben, sie hat Zugriff auf alle erhobenen Daten der Anleger und ist verantwortlich für erforderliche Änderungen der Daten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist außerdem gesetzlich verpflichtet, personenbezogenen Daten an verschiedene Stellen weiter zu leiten. Das betrifft vor allem Adressdaten und steuerliche Daten, die an die inländische und im Falle einer steuerlichen Ansässigkeit im Ausland auch an ausländische Finanzbehörden zu melden sind.

Zur vertragsgemäßen Verwaltung der Beteiligungen ist die Weitergabe der personenbezogenen Daten an Ihren Vermittler, steuerliche und unter Umständen auch rechtliche Berater, sowie an mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft verbundenen Unternehmen, wie die PI Komplementärs GmbH, PI Pro-Investor GmbH & Co. KG und PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG erforderlich. Schließlich erfolgt die Weitergabe der persönlichen Daten aufgrund des Kapitalanlagebuches an die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellte Verwahrstelle der Fondsgesellschaft.

Zudem beauftragen wir Dienstleistungs-Unternehmen (z.B. IT-Dienstleister, Hosting-Provider oder auch Versandunternehmen) mit der Datenverarbeitung. Mit diesen Unternehmen wurden ordnungsgemäß entsprechende Datenschutzvereinbarungen geschlossen.

Wir übermitteln grundsätzlich keine personenbezogenen Daten in Nicht-EWR-Länder. Die von uns genutzten firmeneigenen Server befinden sich innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.

Im Übrigen erfolgt eine Weitergabe von Daten an Dritte nur mit Einwilligung des jeweiligen Anlegers nach entsprechender Information oder aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung.

#### **Erforderlichkeit der Datenverarbeitung und Weitergabe**

Ohne die genannte Datenverarbeitung wäre die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Falle der Ausweisdaten zur Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz nicht befugt unter Zuhilfenahme der Treuhänderin eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu begründen und im Falle aller übrigen Daten und ohne die Weitergabe der Daten an die genannten Dritten wäre sie nicht in der Lage, die Beteiligung vertragsgemäß und im Sinne eines Anlegers zu verwalten.

#### **Rechte der Anleger in Bezug auf die Verarbeitung personenbezogener Daten**

Im Zusammenhang mit den personenbezogenen Daten hat ein Anleger das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO), auf Löschung (Art. 17 DSGVO), auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 19 DSGVO). Die Einzelheiten hierzu ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen.

Will ein Anleger von einem der genannten Rechte Gebrauch machen oder hat er Fragen dazu, so kann er sich an den genannten Verantwortlichen oder den Datenschutzbeauftragten wenden.

#### **Beschwerderecht**

Jeder Anleger hat gemäß Art. 77 DSGVO unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde. Dies gilt insbesondere in dem Mitgliedsstaat ihres Aufenthaltsorts, ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes, wenn Anleger der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DSGVO verstößt.

#### **Dauer der Speicherung der Daten**

Sobald Ihre personenbezogenen Daten für die oben genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind bzw. Sie Ihre Einwilligung widerrufen haben, werden die Daten nach Ablauf rechtlicher Aufbewahrungspflichten (insb. aufsichts- und handelsrechtlicher Vorgaben) gelöscht.



# 17

Verbraucherinformationen  
bei außerhalb von  
Geschäftsräumen  
geschlossenen Verträgen  
und Fernabsatzverträgen  
über Finanzdienstleistungen

Dem Anleger sind gemäß § 312d Abs. 2 BGB i. V. m. § 246b Abs. 1 und 2 EGBGB folgende Informationen zur Verfügung zu stellen, wenn ein außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossener Vertrag oder ein Fernabsatzvertrag über Finanzdienstleistungen vorliegt.

## 17.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

### **Fondsgesellschaft:**

PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Handelsregister AG Nürnberg, HRA 18150), Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Deutschland, Telefon 0911/919960, Fax 0911/9199620.

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investment-KG, deren Unternehmensgegenstand und Hauptgeschäftstätigkeit in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in ihren Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen ihrer Anleger gemäß der §§ 261 bis 272 KAGB besteht. Sie kann das ihr zur Verfügung stehende Eigen- und Fremdkapital sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren, im letzteren Fall mittels des Erwerbs von Anteilen an Immobilien haltenden Objektgesellschaften. Es ist der mittelbare und unmittelbare Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung der Immobilien geplant.

### **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die PI Fondsmangement GmbH & Co. KG (Handelsregister, AG Nürnberg, HRA 16603), Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Deutschland, Telefon 0911/919960, Fax 0911/9199620, vertreten durch die Geschäftsführer Claus Burghardt und Jürgen Wienold (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung. Die KVG ist mit den in Kapitel 3 des Verkaufsprospekts genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt. Die Fondsgesellschaft hat der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die geschuldeten Dienstleistungen umzusetzen.

Zuständige Aufsichtsbehörde der Fondsgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt

für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt, Postfach 50 01 54, 60391 Frankfurt.

### **Komplementärin**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die PI Komplementärs GmbH (Handelsregister AG Nürnberg, HRB 27955), Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Deutschland, vertreten durch die Geschäftsführer Klaus Wolfermann und Volker Schild (ansässig ebendort). Die Hauptgeschäftstätigkeit der Komplementärin besteht in der Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung für Fondsgesellschaften und Vermögensanlagen.

### **Treuhandgesellschaft (Treuhanderin)**

Treuhanderin der Fondsgesellschaft ist die c3 fonds. concept Treuhandgesellschaft mbH (Handelsregister AG Hamburg, HRB 111800), Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg, Deutschland, Telefon 040/357662-80, Fax 040/357662-22, vertreten durch den Geschäftsführer Volkhard Neumann (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandgesellschaft ist die Beteiligung und das Halten von Anteilen an Gesellschaften jeglicher Rechtsform, insbesondere auch der treuhänderische Erwerb und das treuhänderische Halten von Kommanditanteilen für Treugeber.

### **Vertriebsgesellschaft:**

Die Organisation des Vertriebs der Anteile erfolgt durch die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG (Amtsgericht Nürnberg, HRB 12868), vertreten durch den Geschäftsführer Klaus Wolfermann, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Deutschland, Telefon 0911/919960, Fax 0911/9199620. Hauptgeschäftstätigkeit der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG ist die Koordination der Vertriebstätigkeiten und die Vermittlung von Anlageberatern und Vermittlern an die Fondsgesellschaft.

## 17.2 Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung und Zustandekommen des Vertrages

Die wesentlichen Merkmale des Angebots der Anlage ergeben sich aus diesem Verkaufsprospekt, aus den Hauptmerkmalen der Anteile aus dem Kapitel 8.3. Mit seinem Beitritt beteiligt sich der Anleger mittelbar über die Treuhandgesellschaft, die sich als Kommanditistin an der

Fondsgesellschaft beteiligt. Der Anleger kann die Kommanditbeteiligung nach dem Beitritt auf sich übertragen lassen. Der Anleger ist nach dem Beitritt nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages am wirtschaftlichen Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Treuhänderin ein Angebot auf Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages über eine mittelbare Kommanditbeteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ab. Der Vertragsschluss kommt durch schriftliche Annahme dieses Angebots durch die Treuhänderin zustande. Die Treuhänderin hält nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages den Kommanditanteil des Anlegers an der Emittentin im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung des Anlegers. Der Erwerb von Anteilen ist nur während der Platzierungsphase möglich.

### **17.3 Mindestlaufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen**

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen bis zum 31.12.2026 befristet. Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung kann gemäß § 11 Ziffer 1 h) in Verbindung mit § 1 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages die Dauer der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden. Die Fondsgesellschaft wird nach der Auflösung liquidiert und abgewickelt.

Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers ist ausgeschlossen. Scheidet ein Anleger aufgrund einer außerordentlichen Kündigung aus der Fondsgesellschaft aus, erhält er ein Abfindungsguthaben, das sich nach § 22 des Gesellschaftsvertrages bemisst. Die KVG kann vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit dessen Ausscheiden in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

### **17.4 Angaben über den Gesamtpreis, ggf. zusätzlich anfallende Steuern und Kosten**

Die Beteiligung eines Anlegers an der Fondsgesellschaft beträgt mindestens 10.000 Euro. Eine höhere Beteiligung soll ohne Rest durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten.

Sofern der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Fondsgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung in das Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

Im Erbfall haben die Erben die etwaige Ermittlung eines erbschaftsteuerlichen Wertes selbst zu tragen.

Der Anleger hat weitere Kosten selbst zu tragen, sofern diese in seinem Verantwortungsbereich anfallen. Dabei kann es sich um Honorare für die Inanspruchnahme individueller Beratungsleistungen Dritter oder Kosten Dritter im Fall der Verfügung über eine Beteiligung handeln.

Jeder Anleger hat das Recht, in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der Komplementärin und von der KVG zu verlangen. Kommt die Komplementärin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Anleger selbst oder ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater), auf Kosten des Anlegers, Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen.

Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Beteiligung können entstehen für Reisen im Zusammenhang mit der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen oder für die Teilnahme eines Bevollmächtigten sowie für die Kommunikation mit der Fondsgesellschaft, der KVG oder der

Treuhänderin und die Teilnahme an schriftlichen Abstimmungen.

Im Zusammenhang mit einer - ausdrücklich nicht empfohlenen - Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs können weitere Kosten einschließlich Zinsen, beispielsweise Kosten für die Ablösung einer vom Anleger individuell aufgenommenen Fremdfinanzierung, entstehen. Die Höhe dieser Kosten ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden.

Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger werden im Kapitel 11 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellt.

## 17.5 Angaben hinsichtlich Zahlung und Erfüllung

Der Anleger hat seine Kommanditeinlage und den Ausgabeaufschlag in Höhe seiner in der Beitrittserklärung getroffenen Entscheidung zu leisten. Mindestens 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag auf den Gesamtbetrag ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Aufforderung der Treuhänderin auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin einzuzahlen. Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten - jeweils 14 Tage nach schriftlicher Aufforderung der Komplementärin ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen. Nach dem Beitritt der Treuhänderin ist die Komplementärin berechtigt, die Treuhänderin anzuweisen, mit der Annahme der Beitrittserklärung einen höheren Anteil als 20 % der Kommanditeinlage von einem Anleger zur Einzahlung anzufordern.

Erfüllung, der Beitritt zur Fondsgesellschaft und damit die Beteiligung an deren wirtschaftlichen Ergebnis tritt ein, sobald die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhänderin erfolgt ist und auch die Einlage jedenfalls teilweise bereits geleistet wurde.

## 17.6 Risiken des Beteiligungsangebotes

Die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft ist mit Risiken verbunden, die im Extremfall zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage und Ausgabeaufschlag) und gegebenenfalls zusätzlichen Vermögensschäden und im Extremfall zu einer Privatinsolvenz führen kann. Die wesentli-

chen Risiken der Beteiligung sind im Kapitel 7 „Risiken der Beteiligung“ dargestellt.

Der Wert der Beteiligung unterliegt Schwankungen, die maßgeblich durch wirtschaftliche Entwicklungen insbesondere der geplanten Anlageobjekte beeinflusst werden. Auf diese Schwankungen hat weder die Fondsgesellschaft noch die KVG einen Einfluss. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind insofern kein Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung der Fondsgesellschaft. Weder die Rückzahlung der Einlage noch der prognostizierte Geschäftsverlauf sind garantiert.

## 17.7 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die mit dem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen haben Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen (Nachträge), die dann gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an der Fondsgesellschaft können nur erworben werden, solange die Platzierungsphase der Fondsgesellschaft nicht beendet ist.

## 17.8 Widerrufsrecht

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtet ist („Beitrittserklärung“), folgende Widerrufsrechte zu:

### 17.8.1 Widerrufsrecht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

#### Widerrufsrecht

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

Der Widerruf ist zu richten an:  
c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH  
Caffamacherreihe 5  
20355 Hamburg

Fax.: +49 (0) 40 357 662 22  
E-Mail: info@c3fonds-concept.de

#### Widerrufsfolgen

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

#### Besondere Hinweise

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

#### **Ende der Widerrufsbelehrung**

##### **17.8.2 Widerrufsrecht im Falle eines Nachtrags**

Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebotes an der Fondsgesellschaft eine auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften gemäß § 305 Abs. 8 KAGB gegenüber der Fondsgesellschaft widerrufen („Nachtragswiderruf“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist.

Erfüllung bedeutet, dass sowohl die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhänderin erfolgt ist als auch die Einlage vollständig und der Ausgabeaufschlag geleistet wurden. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtrags Widerrufs bezeichneten Verwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Hinsichtlich der Widerrufsfolgen gilt das unter 17.8.1 gesagte entsprechend. Ein darüberhinausgehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

## **17.9 Anwendbares Recht, Gerichtsstand und Vertragssprache**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen der KVG, der Fondsgesellschaft, der Treuhandgesellschaft und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Gerichtsstand ist - soweit gesetzlich zulässig - Nürnberg.

Der Verkaufsprospekt, einschließlich Gesellschafts- und Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen und ggfs. weitere zusätzliche Informationen werden dem Anleger in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt. Gleiches gilt für die Kommunikation mit dem Anleger während der Vertragslaufzeit.

## 17.10 Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend geschlossener Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Etwaige Zugangsvoraussetzungen bestehen nicht. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung kann der Anleger anfordern bei:

Deutsche Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt/Main

Telefon: 069/2388-1907  
Telefax: 069/2388-9901,  
schlichtung@bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Der Beschwerdeführer kann sich im Verfahren vertreten lassen. Das Verfahren bestimmt sich nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung.

Zur außergerichtlichen Beilegung von Verbraucher rechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Diese ist mit zwei Schlichtern besetzt, die unabhängig agieren und nicht an Weisungen gebunden sind.

Die Adresse lautet:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch  
Referat ZR 3  
Graurheindorfer Str. 108  
53117 Bonn

Telefon: 0228/4108-0  
Telefax: 0228/4108-62299  
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

## 17.11 Einlagensicherung

In Bezug auf das Teilnehmungsangebot bestehen weder ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen.

# Anlagen

# Anlage I

## Gesellschaftsvertrag

PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

### § 1 Rechtsform, Anlagebedingungen, Firma, Sitz und Dauer

1. Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Sie ist eine Kommanditgesellschaft in Form einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gemäß § 149 KAGB.

Die Gesellschaft hat Anlagebedingungen nach dem KAGB erstellt. Diese sind dem Vertrag als Anlage beigefügt und Gegenstand dieses Vertrags. Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern bestimmt sich nach den Anlagebedingungen in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag.

2. Die Firma der Gesellschaft lautet: PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Gesellschaft“ oder „AIF“).
3. Sitz der Gesellschaft ist Röthenbach an der Pegnitz.
4. Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung im Handelsregister. Die Dauer der Gesellschaft ist bis zum 31.12.26 befristet. Sie kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden.

### § 2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage in

a) Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB;

b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenständen

erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen;

c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft stehen.
3. Die Gesellschaft hat die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“) bestellt. Der KVG obliegt die Anlage und die Verwaltung des Kommanditkapitals gemäß den Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des KAGB.
4. Die KVG hat für die Verwahrung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (nachfolgend „Verwahrstelle“) als Verwahrstelle gemäß §§ 80 ff. KAGB bestellt. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft, der KVG, der Verwahrstelle und den Anlegern richtet sich nach den jeweils gültigen Normen des KAGB und dem Verwahrstellenvertrag. Dies hat zur Folge, dass die Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin und die Rechte der Gesellschafterversammlung Einschränkungen erfahren.
5. Die Einzelheiten der von der Gesellschaft nach Abs. 1 geplanten Investitionen ergeben sich aus den zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Gesellschaft festgelegten Anlagebedingungen.

### § 3 Gesellschafter

1. Komplementärin der Gesellschaft ist die PI Komplementärs GmbH mit Sitz in Röthenbach an der Pegnitz. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Gründungskommanditistin der Gesellschaft ist die

PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) mit Sitz in Röthenbach an der Pegnitz. Sie übernimmt eine Kommanditeinlage von 1.000 Euro zzgl. eines Agios in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage.

3. Von der Kommanditeinlage wird eine Haftsumme in Höhe von 1 % in das Handelsregister eingetragen.

#### **§ 4 Kapital, Kapitalerhöhung und Platzierung des Beteiligungskapitals**

1. Zur Finanzierung der geplanten Investitionen beabsichtigt die Gesellschaft, im Wege des öffentlichen Angebotes, Beteiligungen an der Gesellschaft anzubieten und das Kommanditkapital durch die Beteiligung einer Treuhandkommanditistin, die ihre Beteiligung im eigenen Namen für Rechnung von Anlegern halten wird, um insgesamt 29.999.000 Euro („Beteiligungskapital“) zu erhöhen.
2. Zur Erhöhung des Kommanditkapitals beteiligen sich Anleger mittelbar als Treugeber über die c3 fonds. concept Treuhandgesellschaft mbH („Treuänderin“). Hierzu wird die Treuhänderin entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages (Anlage 3 des Verkaufsprospektes) eine Kommanditbeteiligung im eigenen Namen für Rechnung der Anleger erwerben und erhöhen, anschließend halten und verwalten.
3. Zu dem in Abs. 2 beschriebenen Zweck ist die Treuhänderin berechtigt, der Gesellschaft, nach Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister, beizutreten und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, das Kommanditkapital der Gesellschaft durch die Erhöhung ihrer Einlage im eigenen Namen für Rechnung der Anleger auf bis zu 30.000.000 Euro zu erhöhen. Der Beitritt der Treuhänderin erfolgt im Innenverhältnis und im Verhältnis zu Anlegern nach Maßgabe von § 6 Abs. 1 sofort, im Außenverhältnis unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Eintragung als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister.
4. Die Treuhänderin ist mit Zustimmung der KVG berechtigt, ihre Einlage um höchstens weitere 20.000.000 Euro, im eigenen Namen für Rechnung von Anlegern, auf dann maximal 49.999.000 Euro zu erhöhen (maximales Beteiligungskapital).

5. Von dem Beteiligungskapital bzw. dem maximalen Beteiligungskapital ist eine Haftsumme in Höhe von jeweils 1 % im Handelsregister einzutragen.

6. Anleger der Gesellschaft können sich frühestens ab dem Tag der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen, dass mit dem Vertrieb der Anteile an der Gesellschaft begonnen werden kann und nach der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister, mittelbar als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen.

7. Der Vertrieb von Beteiligungen erfolgt bis zur Platzierung des Beteiligungskapitals, bzw. bis zum Erreichen des maximalen Beteiligungskapitals, maximal jedoch bis zum 31.12.2021. Ist eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung des Gegenstandes der Gesellschaft gewährleistet, kann die KVG den Vertrieb bereits bei Platzierung eines geringeren, als dem in Abs. 3 genannten, Beteiligungskapitals beenden und damit die Gesellschaft schließen.

8. Die Komplementärin ist berechtigt, die Treuhänderin anzuweisen, Zeichnungen von am Erwerb eines Anteils Interessierten vorübergehend oder endgültig abzulehnen.

9. Anleger, die Staatsbürger der USA sind, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z.B. Greencard) für die USA oder für eines ihrer Hoheitsgebiete sind oder einen Wohnsitz in den USA oder in einem ihrer Hoheitsgebiete haben, können sich weder als Kommanditisten noch über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die indirekte Beteiligung eines wirtschaftlich Berechtigten, bei dem ein in Satz 1 genannter Umstand vorliegt. Dies gilt auch für juristische Personen und Personengesellschaften, die unter dem Recht der USA errichtet sind, deren Einkommen dem Steuerrecht der USA unterliegt oder die eine Geschäftsschrift in den USA haben. Für den Fall, dass einer der genannten Umstände vorliegt, wird die Treuhänderin die Beitrittserklärung nicht annehmen. Für den Fall, dass einer der genannten Umstände ohne Kenntnis der Komplementärin oder Treuhänderin besteht oder später eintritt (z.B. durch Abtretung oder im Erbfall), kann die Komplementärin den oder die betreffenden Anleger nach § 21 Abs. 5 aus der Gesellschaft ausschließen.

10. Die Anleger, die Gründungskommanditistin, die Treuhänderin und die Komplementärin werden in diesem Vertrag zusammen als „Gesellschafter“ bezeichnet.

#### **§ 5 Beteiligungshöhe, Ausgabeaufschlag, Fälligkeit, Verzug und Haftung, Anteile**

1. Die Beteiligung eines Anlegers (Kommanditeinlage) beträgt mindestens 10.000 Euro. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein, eine Höchstgrenze besteht nicht. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten. Die KVG ist nicht ermächtigt, einzelnen Anlegern Nachlässe zu gewähren. Soweit ein Anleger mehrfache Zeichnungen tätigt, gelten die einzelnen Zeichnungen im Innenverhältnis als mehrere Beteiligungen.
2. Mindestens 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags auf den Gesamtbetrag ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Aufforderung der Treuhänderin auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin, IBAN DE75 7605 0101 0013 6002 18, einzuzahlen. Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten - jeweils 14 Tage nach schriftlicher Aufforderung der Komplementärin ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen. Nach dem Beitritt der Treuhänderin ist die Komplementärin berechtigt, die Treuhänderin anzuweisen, mit der Annahme der Beitrittserklärung einen höheren Anteil, als 20 % der Kommanditeinlage, von einem Anleger zur Einzahlung anzufordern.
3. Im Falle nicht fristgerechter Zahlung gerät ein Anleger mit Ablauf der Frist in Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Soweit von der Treuhänderin, auf Basis des Treuhandvertrages, Verzugszinsen geltend gemacht werden, wird die Treuhänderin diese, nach Abzug der bei ihr entstandenen Kosten des Verzuges, an die Gesellschaft weiterleiten. Die weiteren Rechte nach diesem Vertrag sowie nach dem Gesetz bleiben unberührt. Die Gesellschaft sowie die Treuhänderin sind berechtigt, ausstehende Forderungen mit an den jeweiligen Anleger zu leistenden Auszahlungen aufzurechnen.
4. Hat die Treuhänderin im eigenen Namen und für Rechnung eines Anlegers bereits eine Beteiligung übernommen, so ist sie im Falle der Säumnis des

Anlegers mit weiteren Zahlungen, mit Zustimmung der Komplementärin, auch berechtigt, die für den Anleger übernommene Beteiligung auf den Betrag des bereits eingezahlten Betrages herabzusetzen, wenn der Anleger seinen Zahlungsverpflichtungen, trotz schriftlicher Fristsetzung von mindestens zwei Wochen, ganz oder teilweise nicht nachkommt. Der Gesellschaft stehen für die Dauer des Verzuges - unbeschadet weiterer Ansprüche - Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu.

5. Hat die Treuhänderin einem Anleger bereits einen Teilkommanditanteil nach Maßgabe von § 6 Abs. 2 übertragen, so ist die KVG im Falle des Verzuges des Anlegers und nach schriftlicher Fristsetzung von mindestens zwei Wochen berechtigt, die Kommanditbeteiligung auf den eingezahlten Betrag herabzusetzen oder den Anleger, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf, durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen.
6. Die Gesellschafter sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.
7. Der Anspruch der Gesellschaft auf Leistung der Einlage erlischt, sobald ein Anleger seine Kommanditeinlage erbracht hat.
8. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihre Beteiligung in dem Umfang herabzusetzen, in dem Anleger ihre jeweilige Beteiligung selbst übernehmen (§ 6 Abs. 2) oder das Treuhandverhältnis mit einem Anleger, gleich aus welchem Rechtsgrund, zusammen mit dem Gesellschaftsverhältnis endet.
9. Die Treuhänderin ist gegenüber der Gesellschaft zur Einzahlung ihrer Einlage nach ihrem Beitritt nur insoweit verpflichtet, als Anleger ihre Kommanditeinlage auf dem Einzahlungskonto eingezahlt und ihre Beitrittserklärung nicht widerrufen haben.
10. Für die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil (Anteilswert) im Sinne des KAGB entsprechen je 1.000 Euro der auf dem Kapitalkonto I gebuchten Kommanditeinlagen einem Anteil.

## **§ 6 Übernahme der Kommanditbeteiligung durch die Treuhänderin, Umwandlung in eine Direktbeteiligung und Gleichbehandlung**

1. Die Treuhänderin übernimmt die Beteiligung des jeweiligen Anlegers an dem Tag, an dem mindestens die erste Rate (mind. 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des vollständigen Ausgabeaufschlags) eingezahlt ist und die Treuhänderin die Beitrittserklärung des Anlegers angenommen hat. Die erstmalige Übernahme einer Beteiligung ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Treuhänderin im Handelsregister.
2. Will ein Anleger unmittelbar als Direktkommanditist beteiligt sein, so wird die Treuhänderin zunächst einen Anteil im eigenen Namen für Rechnung des Anlegers übernehmen, ihm anschließend einen entsprechenden Teilkommanditanteil übertragen und die Beteiligung fortan für ihn verwalten. Die Übertragung des Teilkommanditanteils wird mit der Eintragung des Anlegers im Handelsregister wirksam. Alle mit einer solchen Übertragung eines Kommanditanteils verbundenen Kosten und Gebühren hat der jeweilige Treugeber zu tragen.
3. Der Anleger ist im Falle des Absatz 2 verpflichtet der Komplementärin eine unwiderrufliche und über den Tod hinausreichende Registervollmacht, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in notariell beglaubigter Form zu erteilen.
4. Die mittelbar beteiligten Anleger (Treugeber) haben 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, einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte. Die Treugeber sind u.a. berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen und das ihnen von der Treuhänderin überlassene Stimmrecht auszuüben. Sobald die Treuhänderin dem Gesellschaftsvertrag beitrifft, gilt eine entsprechende Stimmrechtsvollmacht den jeweiligen Treugebern gegenüber als erteilt.
5. Mittelbare Anleger (Treugeber) und unmittelbare Anleger (Direktkommanditisten) werden in diesem

Vertrag gemeinsam als „Anleger“ bezeichnet, es sei denn es wird ausdrücklich auf Treugeber oder Direktkommanditisten Bezug genommen.

6. Die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH erhält während der Platzierungsphase eine mit Ende der Platzierungsphase fällige einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % bezogen auf die Summe des platzierten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft inklusive Umsatzsteuer. Die Treuhänderin kann Abschlagszahlungen nach Maßgabe des gezeichneten Kapitals verlangen. Diese Vergütung ist in den Initialkosten (vgl. 6.4 der Anlagebedingungen) enthalten.
7. Darüber hinaus erhält die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH für die treuhänderische Verwaltung der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23 % der Bemessungsgrundlage. Für die Jahre 2018 und 2019 erhält sie ferner von der AIF-KVG den positiven Differenzbetrag zwischen EUR 25.000 und der Vergütung nach Satz 1. Sie ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

## **§ 7 Geschäftsführung, Vertretung, Kapitalverwaltungsgesellschaft**

1. Die Komplementärin ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft verpflichtet. Die Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin erstreckt sich vorbehaltlich § 8, der Verwaltungsaufgaben, die nach dem Bestellsvertrag und den Regelungen des KAGB der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind und gesetzlicher Zustimmungserfordernisse der Verwahrstelle, auf die Vornahme aller Geschäfte, die nach Art, Umfang und Risiko zum gewöhnlichen Betrieb der Gesellschaft gehören. Die Geschäftsführung der Komplementärin erfolgt durch zwei Personen.
2. Die Komplementärin wird die Gesellschaft im Außenverhältnis nur vertreten, soweit dies gesetzlich erforderlich ist. Die Komplementärin sowie deren jeweilige Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.

3. Die Komplementärin hat bei der Ausübung der Geschäftsführung die einschlägigen Vorschriften des KAGB, insbesondere die Anforderungen des § 153 KAGB, zu beachten.
4. Die Komplementärin hat gemäß § 18 KAGB im Namen der Gesellschaft und auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages, insbesondere zur Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG als externe KVG bestellt. Die einzelnen Aufgaben der KVG ergeben sich aus dem Bestellungsvertrag.
5. Die Komplementärin ist auf Anforderung verpflichtet, der Kapitalverwaltungsgesellschaft Vollmachten zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Gesellschaft und zur Wahrnehmung ihrer Verfügungsbefugnisse im Rechtsverkehr auszustellen.
6. Sollten über Abs. 4 hinaus Aufgaben an andere übertragen werden, ist in allen Fällen sicherzustellen, dass der Komplementärin und damit der Gesellschaft ein uneingeschränktes Weisungs-, Informations-, Auskunfts- und Büchereinsichtsrecht zusteht, sowie die Vorgaben des § 36 des KAGB auch in Bezug auf die KVG eingehalten werden.

#### **§ 8 Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte**

1. Für die Vornahme der Geschäfte, die nicht von der Geschäftsführungsbefugnis im Sinne des § 7 bzw. von der Verwaltungsbefugnis der KVG erfasst sind, ist die vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich, es sei denn, die Vornahme ist durch das KAGB vorgeschrieben. Das Zustimmungserfordernis gilt insbesondere für:
  - a) Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung am Ergebnis oder am Vermögen der Gesellschaft zum Gegenstand haben;
  - b) Alle sonstigen Rechtshandlungen, die nach Art, Umfang und Risiko erkennbar über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, sofern nicht Gefahr im Verzug ist.
2. Handelt die Komplementärin aufgrund von Gefahr im Verzug ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung, sind die Gesellschafter unverzüglich darüber zu unterrichten.

3. Die Zustimmung der Verwahrstelle ist bei allen Geschäften, bei denen ihre Zustimmung gesetzlich vorgesehen ist, einzuholen.

#### **§ 9 Anlegerbeirat**

1. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt einen, aus drei natürlichen Personen bestehenden, Anlegerbeirat zu bestellen. Dem Anlegerbeirat können nur Anleger der Gesellschaft angehören.
2. Das Amt der Beiratsmitglieder beginnt mit der Annahme der Wahl und endet am 31. Dezember des dritten auf die Wahl folgenden Jahres. Die Mitglieder des Anlegerbeirats haben das Amt bis zur nächsten Abstimmung über die Wahl eines Anlegerbeirats kommissarisch weiterzuführen. Eine Wiederwahl ist zulässig.
3. Die Komplementärin kann die Entscheidung über die Wahl des Anlegerbeirats in den Gesellschafterversammlungen auf der Tagesordnung als Beschlussantrag aufführen. Die Gesellschafterversammlung kann dies unter Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ jederzeit beantragen und beschließen.
4. Der Anlegerbeirat gibt sich selbst eine Geschäftsordnung.
5. Der Anlegerbeirat berät die Geschäftsführung in Angelegenheiten der Gesellschaft. Die Komplementärin sowie die KVG haben das Recht, allen Beiratssitzungen beizuwohnen. Bei Abstimmungen haben sie jedoch keine Stimme. Über die Entscheidungen und Ratschläge des Anlegerbeirats erstattet ein Vertreter des Anlegerbeirats den Gesellschaftern in regelmäßigen Abständen - mindestens jährlich - Bericht, der von der Komplementärin übersandt wird.
6. Der Anlegerbeirat kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die der Objektgesellschaften, nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung, einsehen.
7. Auf den Anlegerbeirat sind die Vorschriften über den Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft nicht analog anwendbar. Der Anlegerbeirat haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, es sei denn, der Schaden besteht in einer Verletzung von Leben, Körper oder

Gesundheit. Haftungsansprüche der Gesellschaft gegen den Anlegerbeirat als gesellschaftsrechtliches Gremium sind auf höchstens 50.000 Euro pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Anlegerbeirats haften als Gesamtschuldner. Schadensersatzansprüche gegen den Anlegerbeirat verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

8. Wird ein Beiratsmitglied während laufender Amtsdauer zur Ausübung seiner Tätigkeit dauernd unfähig oder legt er sein Amt nieder, so ist eine Ersatzwahl im schriftlichen Umlaufverfahren vorzubereiten und durchzuführen oder eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Die Amtszeit eines Ersatzmitgliedes endet parallel mit der Amtszeit der verbliebenen Mitglieder. Für seine Tätigkeit erhält jedes Beiratsmitglied von der Gesellschaft einen angemessenen Kostenersatz für die Dauer der Beiratstätigkeit.

#### **§ 10 Entscheidungen der Gesellschafter, Schriftliches Beschlussverfahren, Gesellschafterversammlung, Ladung und Teilnahme**

1. Über die Angelegenheit der Gesellschaft beschließen die Gesellschafter in Gesellschafterversammlungen. Diese finden in der Regel als Präsenzveranstaltung statt. Hiervon abweichend können sie auf Vorschlag der Komplementärin auch im schriftlichen Beschlussverfahren stattfinden, wenn nicht die Treuhänderin oder Gesellschafter, die mindestens 10 % des Kommanditkapitals vertreten, dem vor oder im Rahmen der Abstimmung widersprechen. Im Falle des Widerspruchs ist unverzüglich eine Präsenzveranstaltung einzuberufen.
2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll jährlich bis spätestens zum 30.09. eines Jahres stattfinden.
3. Auf Antrag der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der Treuhänderin oder von Gesellschaftern, die mindestens 10 % des Kommanditkapitals vertreten, hat unverzüglich eine außerordentliche Gesellschafterversammlung stattzufinden, und zwar als Präsenzveranstaltung, wenn der Antrag entsprechend gefasst ist.
4. Die Gesellschafterversammlung wird von der Komplementärin in Textform, unter Angabe der vollständigen Beschlussgegenstände, einberufen.
5. Bei einer Abstimmung im schriftlichen Verfahren ist den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung von der Komplementärin zu übersenden. Dabei ist der Abstimmungsgegenstand, ggf. mit einer Erläuterung, bekannt zu geben. Die Frist zur Stimmabgabe der Gesellschafter muss bei ordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens 14 Tage, bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens 7 Tage nach Abstimmungsaufforderung betragen, bis die Abstimmungen bei der Komplementärin eingehen, wobei für den Beginn der Frist das Datum des Poststempels des Aufforderungsschreibens der Komplementärin maßgeblich ist. In dem Aufforderungsschreiben ist das Datum des letzten Tages, an dem Stimmabgaben noch berücksichtigt werden, anzugeben. Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Frist zur Abstimmung im Umlaufverfahren, nach billigem Ermessen, einmalig bis zu längstens weitere 4 Wochen nach Ablauf der ersten Frist, zu verlängern. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass mit dem Aufforderungsschreiben auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde und die Gesellschafter unverzüglich über die Verlängerung der Frist schriftlich informiert wurden.
6. Die Einberufungsfrist für ordentliche Gesellschafterversammlungen beträgt mindestens 14 Tage. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen können mit einer Ladungsfrist von mindestens 7 Tagen einberufen werden. Der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung werden bei der Berechnung der Frist jeweils nicht mitgerechnet.
7. Wird die Gesellschafterversammlung als Präsenzveranstaltung abgehalten, so findet sie in der Regel im Raum Nürnberg statt.
8. Die Gesellschafterversammlung wird von der Komplementärin oder einem von ihr bestimmten Dritten geleitet.
9. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen, für die jeweilige Gesellschafterversammlung, mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen anderen Gesellschafter,

Verwandten der Steuerklassen I oder II i. S. d. § 15 Abs. 1 ErbStG, von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, einem Mitglied des Anlegerbeirats oder einem Finanzdienstleister, vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Für die Hinzuziehung einer dieser Personen bedarf es ihres Identitätsnachweises. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt haben. Über die Zulassung anderer Personen entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit. Der Bevollmächtigte hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.

### § 11 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt, zusätzlich zu den in § 8 genannten Fällen, insbesondere über:
  - a) die Feststellung des Jahresabschlusses;
  - b) die Entlastung der Komplementärin sowie des Anlegerbeirates;
  - c) die Bestellung, Besetzung und Auflösung eines Anlegerbeirates;
  - d) die Änderung des Gesellschaftsvertrages;
  - e) die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft;
  - f) die Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten der Treuhänderin aus dem Treuhandvertrag auf einen Dritten;
  - g) vorbehaltlich einer Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin): die Änderung der Anlagebedingungen;
  - h) die Fortsetzung der Gesellschaft nach § 1 Abs. 4.
2. Im Rahmen der Gesellschafterversammlung nehmen die Gesellschafter an einem Vorauswahlverfahren für Investitionsentscheidungen teil und beraten über Investitionsvorschläge der Fondsgesellschaft. Sie sind berechtigt mit einem unverbindlichen Votum eine Empfehlung über die Immobilieninvestition der Gesellschaft auszusprechen.

### § 12 Beschlussfähigkeit, Mehrheitserfordernisse, Stimmrechte und Stimmrechtsbegrenzungen

1. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn wenigstens 30 % aller Stimmen anwesend oder vertreten sind oder an der Abstimmung im schriftlichen Verfahren teilgenommen haben.
2. Ist eine Versammlung nicht beschlussfähig, so ist innerhalb von 14 Tagen eine neue Versammlung mit gleicher Tagesordnung mit einer Frist von einer Woche einzuberufen, die stets auch im schriftlichen Verfahren stattfinden kann. Diese Versammlung ist unabhängig von der Anzahl der anwesenden/vertretenen Stimmen beschlussfähig bzw. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren können unabhängig von der Teilnehmerzahl der Gesellschafter wirksam gefasst werden, worauf in der Einladung hinzuweisen ist.
3. Stimmenthaltungen zählen bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit mit, gelten aber bei der Ermittlung der Abstimmungsmehrheit als nicht abgegebene Ja-/Nein-Stimmen.
4. Beschlüsse und Entscheidungen der Gesellschafter bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedürfen Entscheidungen über:
  - a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages, ausgenommen solche Änderungen, die aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen erforderlich sind oder werden;
  - b) vorzeitige Auflösung der Gesellschaft;
  - c) Abberufung der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
  - d) Ausschluss eines Gesellschafters;
  - e) vorbehaltlich einer Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin): Änderung der Anlagebedingungen.
5. Eine Erhöhung der Beteiligung eines Gesellschafters am Kommanditkapital der Gesellschaft kann nur mit seiner Zustimmung beschlossen werden.
6. Das Stimmrecht der Gesellschafter bestimmt sich, vorbehaltlich Abs. 8, nach ihrer Beteiligung am Kom-

manditkapital der Gesellschaft. Auf jeden Euro, des auf dem Kapitalkonto I gebuchten Kommanditkapitals, entfällt eine Stimme. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht gespalten auszuüben. Die Komplementärin hat eine Stimme.

7. Soweit die Anleger die ihnen zustehenden Rechte nicht selbst oder durch einen Vertreter wahrnehmen, wird die Treuhänderin die Gesellschafterrechte ausüben und dabei ausschließlich den Weisungen der Anleger Folge leisten. Werden Weisungen nicht erteilt, muss die Treuhänderin mit diesen Stimmen bei der Stimmabgabe mit „Enthaltung“ stimmen.
8. Das Stimmrecht eines jeden Gesellschafters ist beschränkt auf maximal 24,9 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft. Dies gilt nicht für die Komplementärin, die Treuhänderin und für Gesellschafter, die ihre Beteiligung im Zuge der Kapitalerhöhung im Rahmen des öffentlichen Angebotes der Beteiligung (vgl. § 4) oder unentgeltlich erworben haben.
9. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten Abstimmungstages gefasst.
10. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist von der Komplementärin ein Protokoll anzufertigen, das den Gesellschaftern zu übersenden ist. Im Rahmen der Mitteilung von Abstimmungsergebnissen ist nur das Gesamtergebnis, nicht jedoch die Stimmabgabe der einzelnen Gesellschafter mitzuteilen. Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse hat die Komplementärin eine Niederschrift zu fertigen und diese den Gesellschaftern zuzuleiten.
11. Einsprüche gegen das Protokoll sind innerhalb eines Monats nach Zugang schriftlich gegenüber der Komplementärin zu erklären.
12. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang des Protokolls gerichtlich geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt ein etwaiger Mangel des Beschlusses als geheilt. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nicht darauf gestützt werden, dass einige Gesellschafter nicht ordnungsgemäß geladen wurden.

### § 13 Sonstige Informations- und Einsichtsrechte

1. Jeder Gesellschafter kann in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der Komplementärin verlangen. Die Komplementärin hat dafür Sorge zu tragen, dass entsprechende Auskunftsverpflichtungen auch der Kapitalverwaltungsgesellschaft auferlegt werden. Die Komplementärin ist der Treuhänderin und dem Anlegerbeirat gegenüber auskunftspflichtig. Kommt die Komplementärin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter selbst oder auf seine Kosten ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater), jederzeit, mit einer 14-tägigen Vorankündigung und auf Kosten des Anlegers, am Sitz der Gesellschaft, Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen. Die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB bleiben dabei unberührt.
2. Die Komplementärin darf gegenüber einem Kommanditisten die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nur verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken oder zum Nachteil der Gesellschaft ausübt.
3. Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, wie insbesondere die Informationen über Objektvorschläge zur Investitionsentscheidung, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und nicht für sich selbst oder verbundene Personen/Unternehmen außerhalb der Gesellschaft zu nutzen. Im Zweifel bestimmt die Komplementärin, welche Informationen als vertraulich zu behandeln sind. Im Falle der Verletzung der Vertraulichkeitsverpflichtung durch einen Gesellschafter ist die Komplementärin nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, den Ausschluss des Kommanditisten aus der Gesellschaft zu erklären; § 21 Abs. 7 gilt entsprechend. Bei Verletzung der Vertraulichkeitsverpflichtung durch einen Gesellschafter hat der betreffende Gesellschafter nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten, es sei denn, der Schaden besteht in einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Er ist verpflichtet, den der Gesellschaft dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

4. Die Komplementärin ist dazu ermächtigt, Anlageberatern, Analysten, Journalisten und den Rechts- und Steuerberatern von Beitrittsinteressenten Daten zur Leistungsbilanz der Gesellschaft, zu bereits angekauften Objekten und die Jahresabschlüsse der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen bzw. zu eigenen Werbezwecken in der Unternehmensgruppe zu verwenden.
6. Für den Fall, dass das kumulierte Ergebnis der Gesellschaft denjenigen Betrag übersteigt, der erforderlich wäre, um den Kommanditisten ab dem jeweils ersten auf die Einzahlung ihrer Kommanditeinlage folgenden Monat unter Anrechnung des Gewinnvorabs nach Abs. 2 bis zum Jahresabschlussstichtag eine Verzinsung in Höhe von 6,5 % p.a. bezogen auf ihre jeweils eingezahlte Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag zu zahlen, wird der Gewinn zunächst so verteilt, bis alle Kommanditisten eine kumulierte Ergebnisuweisung in dieser Höhe erhalten haben. Der darüberhinausgehende Gewinn dieses Jahres wird im Verhältnis der Kapitalkonten I zueinander zugewiesen.

#### **§ 14 Vergütungen**

1. Die Vergütungen an Gesellschafter und Dritte zu Lasten der Fondsgesellschaft erfolgen nach Maßgabe der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (Anhang II).

#### **§ 15 Ergebnisverteilung**

1. Die Gesellschafter sind nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt.
2. Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Kommanditisten ab dem ersten auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 4,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt.
3. Ein nach Verbuchung der Vergütungen gemäß § 14 und des Vorabergebnisses nach Abs. 2 verbleibendes Ergebnis („verbleibendes Ergebnis“) wird im ersten Geschäftsjahr im Verhältnis der Kapitalkonten I auf alle Kommanditisten verteilt.
4. Das verbleibende Ergebnis der Folgejahre wird den Kommanditisten in der Weise zugewiesen, dass sich für alle Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander alsbald eine identische kumulierte Ergebnisuweisung ohne Berücksichtigung des Gewinnvorabs nach Abs. 2 ergibt.
5. Haben die Kommanditisten eine im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander identische kumulierte Ergebnisuweisung erhalten, wird das darüberhinausgehende verbleibende Ergebnis vorbehaltlich Abs. 6 im Verhältnis der Kapitalkonten I zueinander verteilt.
7. Steuerlich relevante Angaben eines Anlegers muss dieser bis spätestens zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Treuhänderin schriftlich bekannt geben. Die Komplementärin bedient sich zur Erfüllung der steuerlichen Verpflichtungen der Gesellschaft eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers. Die Berücksichtigung nachträglich gemeldeter Sonderbetriebsausgaben ist in das Ermessen der Komplementärin gestellt. Die Ermessensausübung orientiert sich an dem durch die Meldung entstehenden Mehraufwand bei der Steuererklärung der Gesellschaft.
8. Die abgeführten Abzugssteuern stehen den Kommanditisten in dem vorstehenden Verhältnis der Gewinnverteilung zu.
9. Die Verwahrstelle hat sicherzustellen, dass die Erträge der Gesellschaft nach den Bestimmungen des KAGB, der Anlagebedingungen und dieses Gesellschaftsvertrages verwendet werden. Zu diesem Zweck sind ihr alle erforderlichen Informationen und Unterlagen rechtzeitig zur Prüfung zukommen zu lassen.
10. Die Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen.

## § 16 Entnahmen

1. Über laufende Entnahmen von mehr als 6,5 % bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital entscheidet die Gesellschafterversammlung auf der Basis eines Vorschlages der KVG mit einfacher Mehrheit, es sei denn, die folgenden Absätze regeln etwas anderes. Die Geschäftsführung ist jedoch berechtigt im Einvernehmen mit der KVG, über die laufenden Auszahlungen hinaus Auszahlungen von Liquidität infolge eines vollständigen oder teilweisen Verkaufs des Immobilienportfolios der Gesellschaft oder ihrer Objektgesellschaften vorzunehmen.
2. Entnahmen sind nur zulässig, wenn in der Gesellschaft eine angemessene Liquiditätsreserve verbleibt. Über die Höhe einer angemessenen Liquiditätsreserve entscheidet die Komplementärin nach Abstimmung mit der KVG. Sie hat ihre Entscheidung für den Einzelfall zu begründen.
3. Durch die Auszahlung liquider Mittel, die keinem handelsrechtlichen Gewinn der Gesellschaft entsprechen, wird eine Wiedereinlageverpflichtung eines Gesellschafters gegenüber der Gesellschaft nicht begründet. Die Pflichteinlage eines Gesellschafters gilt insofern als herabgesetzt.
4. Eine Auszahlung, die die Kommanditeinlage unter den Betrag der eingetragenen Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Vor der Zustimmung ist ein Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft im Falle der Auszahlung unmittelbar haftet.
5. Entnahmen, mit der die eingetragene Haftsumme unterschritten werden würde, leitet die Treuhänderin vor Ende der Gesellschaft nicht an Treugeber weiter, es sei denn, die Treugeber wandeln ihre Treugeberstellung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft um. Die Weiterleitung erfolgt in diesem Fall, sobald die Eintragung des bisherigen Treugebers ins Handelsregister erfolgt ist. Dies gilt nicht für Auszahlungen nach einem Beschluss über die Liquidation der Gesellschaft.

## § 17 Gesellschafterkonten

1. Für jeden Gesellschafter werden ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, ein Rücklagenkonto und ein Ergebnissonderkonto geführt.
2. Auf dem Kapitalkonto I wird die Kommanditeinlage der Gesellschafter gebucht. Das Kapitalkonto I ist entscheidend für den Anteil am Vermögen der Gesellschaft.
3. Auf dem Kapitalkonto II werden Einlagen, die nicht den Kommanditeinlagen zuzuordnen sind und Entnahmen gebucht.
4. Der von dem Gesellschafter zu zahlende Ausgabeaufschlag wird auf dem Rücklagenkonto gebucht.
5. Auf dem Ergebnissonderkonto werden die anteiligen Gewinne und Verluste gebucht.
6. Auf allen Konten sind die Salden unverzinslich.

## § 18 Geschäftsjahr, Jahresbericht

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Komplementärin hat die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zu veranlassen und von einem Wirtschaftsprüfer, welcher von der Komplementärin bestimmt wird, zur vollumfänglichen Prüfung nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und des KAGB vorzulegen. Weitergehende gesetzliche Anforderungen bleiben unberührt.
3. Der Jahresbericht ist innerhalb der gesetzlichen Fristen mit den gesetzlich geforderten Inhalten aufzustellen und innerhalb der gesetzlichen Fristen beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen.
4. Der Jahresbericht wird allen Gesellschaftern vorgelegt. Der Verwahrstelle ist der Prüfungsbericht über die Aufstellung des Jahresabschlusses zu übermitteln.

## § 19 Abtretung und Belastung von Kommanditanteilen und Zustimmungserfordernisse

1. Ein Gesellschafter kann über seine Beteiligung ganz oder teilweise verfügen, jedoch nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Komplementärin und der Treuhänderin.
2. Eine Übertragung ist nur unter Übernahme aller sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des übertragenden Gesellschafters und nur mit dinglicher Wirkung zum Geschäftsjahresende wirksam. Der Erwerber ist verpflichtet, sich gegenüber der Treuhänderin zu identifizieren.
3. Die Zustimmung nach Abs. 1 darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
4. Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für die Übertragung einer Beteiligung durch die Treuhänderin auf den Anleger zur Umwandlung seiner bislang mittelbaren Beteiligung in eine unmittelbare. Sie gelten auch nicht für die erstmalige Verpfändung und/ oder Abtretung an Kreditinstitute.
5. Die Treuhänderin ist jederzeit berechtigt, den für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil mit dessen Zustimmung auf diesen nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages zu übertragen. Weitere Voraussetzung hierfür ist, dass der Erwerber der Komplementärin eine Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat. Die Komplementärin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung zur Übertragung von Gesellschaftsanteilen von der Treuhänderin auf den Treugeber.
6. Geht die Beteiligung auf mehrere über dürfen hierbei keine Beteiligungen entstehen, die den Mindestbetrag nach § 5 Abs. 1 unterschreiten oder nicht ohne Rest durch 1.000 teilbar sind.
7. Der durch eine rechtsgeschäftliche Übertragung eintretende Gesellschafter übernimmt die selbstschuldnerische Haftung für alle zum Zeitpunkt seines Eintritts in die Gesellschaft bestehenden Verbindlichkeiten des übertragenden Gesellschafters. Der übertragende Gesellschafter bzw. der für diesen selbstschuldnerisch haftend eintretende Gesellschafter, stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von

allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuermehraufwand, frei.

8. Die KVG kann vom übertragenden Gesellschafter Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit der Übertragung in nachgewiesener Höhe jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

## § 20 Erbfolge

1. Verstirbt ein Gesellschafter, so geht die Beteiligung auf seine Erben über, die Gesellschaft wird mit diesen fortgesetzt. Die Anordnung einer Testamentsvollstreckung bezüglich der Beteiligung ist zulässig.
2. Die Erben müssen sich durch Vorlage eines Original-Erbscheins, notariellen Auseinandersetzungsvertrags, durch eine entsprechende Erklärung des Testamentsvollstreckers oder durch einen anderen entsprechenden Nachweis legitimieren. Die Erben sind darüber hinaus verpflichtet, gegenüber der Treuhänderin den Nachweis ihrer Identifizierung im Wege des Post-Ident-Verfahrens der Deutschen Post AG oder einem gleichwertig anerkannten Verfahren zu erbringen.
3. Für den Übergang von Gesellschaftsanteilen im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erben (mittelbare Beteiligungen) ist die Zustimmung gemäß § 19 erforderlich. Hierbei dürfen keine Kommanditbeteiligungen mit einem Nominalwert entstehen, der unter dem Mindestbetrag gemäß § 5 Abs. 1 liegt und/oder nicht ohne Rest durch 1.000 teilbar ist.
4. Entstehen durch den Erbfall Beteiligungen, deren Beteiligungssumme den Mindestbetrag nach § 5 Abs. 1 unterschreiten, so kann die Treuhänderin die Bestellung eines gemeinsamen, schriftlich beauftragten Bevollmächtigten verlangen.
5. Bis zur Benennung des Bevollmächtigten ruhen die Rechte aus der Beteiligung mit Ausnahme des Rechtes auf Auszahlungen. Bis zur Bestellung eines Bevollmächtigten und der Vorlage einer Erklärung, dass der gemeinsame Bevollmächtigte auch zur Entgegennahme von Zahlungen befugt ist, ist die Gesellschaft bzw. die Treuhänderin berechtigt, die Auszahlung von Be-

trägen zu verweigern. Bei Vorliegen einer solchen Erklärung erfolgen Zahlungen an den gemeinsamen Bevollmächtigten mit befreiender Wirkung gegenüber allen Berechtigten. Bis zum Vorliegen einer solchen Erklärung darf die Komplementärin bzw. die Treuhänderin Korrespondenz und Zustellungen mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten an jeden Beteiligten vornehmen.

6. Die Erben haben die Kosten der Ermittlung des erbschaftsteuerlichen Wertes einer Beteiligung selbst zu tragen.
7. Die KVG kann von dem oder den Erben die Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit der Umschreibung der Beteiligung auf den oder die Erben in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

#### **§ 21 Kündigung der Gesellschaft, Ausschluss**

1. Während der Dauer der Gesellschaft ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn ein Gesellschafter eine ihm nach diesem Gesellschaftsvertrag obliegende wesentliche Verpflichtung vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit verletzt oder wenn die Erfüllung einer solchen Verpflichtung unmöglich ist oder wird.
2. Die Kündigung hat schriftlich an die Komplementärin bzw. den jeweiligen Gesellschafter zu erfolgen.
3. Wird über das Vermögen eines Gesellschafters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betreffende Gesellschafter aus der Gesellschaft - auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat - aus, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf. Die Komplementärin wird den Gesellschafter über den Ausschluss schriftlich informieren.
4. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet der betreffende Gesellschafter nach Ablauf von acht Wochen,

gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Gesellschaft aus - auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat - wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

5. Ein Gesellschafter kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Abs. 2 HGB gegeben ist.
6. Der Gesellschafter scheidet mit Wirkung zu dem Tag aus der Gesellschaft aus, zu dem die Kündigung wirksam wird, die Aufhebungsklage rechtshängig ist oder mit der Erklärung seines Ausschlusses.
7. Die Abs. 1 bis 6 gelten entsprechend für die Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält. Für die Kündigung eines Treugebers ist die Treuhänderin empfangsbevollmächtigt.
8. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern, unter entsprechender teilweiser Herabsetzung des Kommanditkapitals unter der bisherigen Firma fortgeführt. Scheidet die Komplementärin oder die Treuhänderin aus der Gesellschaft aus, wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbliebenen Gesellschaftern fortgesetzt. Die übrigen Gesellschafter sind verpflichtet, eine geeignete Person oder Gesellschaft als neuen persönlich haftenden Gesellschafter oder Treuhänderin in die Gesellschaft aufzunehmen. Bis zur Beschlussfassung über die Aufnahme neuer Gesellschafter bleibt die Komplementärin bzw. Treuhänderin Gesellschafter.

#### **§ 22 Vermögensrechtliche Folgen des Ausscheidens, Abfindung und Fälligkeiten**

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, erhält er für seine Beteiligung am Gesellschaftsvermögen eine Abfindung in Geld. Die Abfindung errechnet sich gemäß den Regelungen in Absatz 2.
2. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem letzten festgestellten Nettoinventarwert der Beteili-

gung an der Gesellschaft. Die KVG kann vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit dessen Ausscheiden in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen. Der Nettoinventarwert der Beteiligung an der Gesellschaft ergibt sich aus der Summe der Nettoinventarwerte der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausscheidenden Gesellschafter gehaltene Kommanditkapital zu dem gesamten Eigenkapital der Gesellschaft steht. Die Ermittlung der Nettoinventarwerte erfolgt gem. § 169 KAGB in Verbindung mit § 271 f. KAGB. Kann zwischen dem ausscheidenden Gesellschafter und der Gesellschaft keine Einigung über die Höhe der Abfindung erzielt werden, wird diese verbindlich durch einen Schiedsgutachter bestimmt, der auf Antrag einer Partei von der IHK Nürnberg für Mittelfranken zu bestellen ist. Über die Kostentragung entscheidet der Schiedsgutachter unter entsprechender Anwendung des § 91 Abs. 1 ZPO.

3. Das Abfindungsguthaben gemäß Absatz 2 ist in drei gleich hohen Jahresraten zur Zahlung fällig. Die erste Rate ist einen Monat nach Wirksamwerden des Ausscheidens zur Zahlung fällig, die weiteren Raten ein bzw. zwei Jahre nach diesem Termin. Die Gesellschaft hat das Recht, die Zahlungen nach ihrem Belieben auch vor den Fälligkeitszeitpunkten ganz oder teilweise zu bewirken. Soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft bei Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes es nicht erlaubt, die Raten zu zahlen, kann die Gesellschaft eine Stundung der Zahlungen ganz oder in Teilen verlangen, längstens jedoch um insgesamt drei Jahre, soweit die Liquidation nicht vorher abgeschlossen ist.
4. Ergibt sich für den ausscheidenden Kommanditisten ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Gesellschaft keinen Ausgleich verlangen.
5. Die ausscheidenden Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Sicherheitsleistung wegen Ansprüchen von Gesellschaftsgläubigern. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haften sie nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

6. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhandgesellschaft durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.
7. Scheidet ein Kommanditist gem. § 5 Abs. 5 aus der Kommanditgesellschaft aus, bestimmt sich sein Abfindungsguthaben abweichend von den vorstehenden Regelungen nach dem Buchwert seiner Beteiligung im Zeitpunkt seines Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert seiner geleisteten Einlage. Die Regelungen zu vorstehenden Absätzen 2. - 6. finden entsprechende Anwendung.

### **§ 23 Auflösung der Gesellschaft, Beteiligung am Liquidationsergebnis**

1. Die Auflösung der Gesellschaft erfolgt nach Ablauf der vorgesehenen Laufzeit ggf. zuzüglich der Verlängerungszeiträume (Vgl. § 1 Abs. 4), ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Im Falle einer Auflösung ist die Gesellschaft durch die KVG zu liquidieren. Die KVG hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.
2. Wird die Gesellschaft aufgelöst, hat sie auf den Tag, an dem das Recht der KVG zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

### **§ 24 Anschriften, Mitteilungen**

1. Die Anleger sind verpflichtet, sämtliche Änderungen ihrer persönlichen Daten (z.B. Name, Vorname, Wohnsitz, Anschrift, Finanzamt, Steuernummer) der Treuhänderin unverzüglich schriftlich, per Fax oder per E-Mail, mitzuteilen. Änderungen der Bankverbindung müssen in Schriftform und mit Unterschrift mitgeteilt werden.
2. Soweit ein Anleger eine E-Mail-Adresse auf der Beitrittsvereinbarung angibt, erfolgt die nach diesem Vertrag geschuldete regelmäßige Information des Anlegers, Einladungen zur ordentlichen oder außer-

ordentlichen Gesellschafterversammlung sowie ggf. eine Abstimmungsaufforderung oder Anfragen ausschließlich per telekommunikativer Post (E-Mail). Ein Anleger kann diesem Vorgehen jederzeit schriftlich widersprechen und den Versand per Briefpost verlangen.

3. Der Anleger ist damit einverstanden, dass seine Daten, soweit dies zur Verwaltung seiner mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung erforderlich ist, gespeichert werden und soweit dies zur Durchführung dieses Vertrages, der Verwaltung seiner Beteiligung oder zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten erforderlich ist, an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt insbesondere für die Finanzverwaltung, die KVG, die Verwahrstelle und rechtliche und steuerliche Berater der Gesellschaft, der KVG, der Verwahrstelle und der Treuhänderin. Darüber hinaus werden die Daten der Anleger nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Anleger an Dritte weitergegeben oder wenn eine Verpflichtung zur Weitergabe besteht. Die Aufbewahrung und Löschung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen.

#### **§ 25 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand, anwendbares Recht, Schriftform**

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt diejenige zulässige oder durchführbare Regelung, die dem Gewollten am Nächsten kommt.
2. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
3. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrages ist - soweit gesetzlich zulässig - Nürnberg. Die Gesellschaft ist ein inländisches Investmentvermögen und unterliegt dem deutschen Recht.
4. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel.

5. Die in diesem Vertrag genannten Anlagen sind originaler Bestandteil dieses Vertrages.

Röthenbach a.d.Pegnitz, den 13.07.2018

PI Komplementärs GmbH  
gez. Klaus Wolfermann und Volker Schild  
(Geschäftsführer)

PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)  
gez. Klaus Wolfermann und Volker Schild  
(Geschäftsführer)

## Anlage II

### Anlagebedingungen

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

#### **PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

mit Sitz in Röthenbach a.d.Pegnitz (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ oder „AIF“ genannt), extern verwaltet durch die

#### **PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG**

mit Sitz in Röthenbach a.d.Pegnitz (nachfolgend „AIF-KVG“ genannt), für den von der AIFKVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten.

### **Abschnitt 1: Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen**

#### **§ 1 Vermögensgegenstände**

##### 1.1

Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
- b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von 1.1. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen;
- c. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

##### 1.2

Die Fondsgesellschaft darf Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Artikel 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 verwahrt werden müssen, nicht erwerben.

#### **§ 2 Anlagegrenzen**

Bei Festlegung der Anlagegrenzen stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest. Investitionen in Immobilien erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs.1 KAGB. Spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs muss die Fondsgesellschaft risikogemischt investiert sein.

Bei der Auswahl der Vermögensgegenstände hat die AIF-KVG die nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen zu berücksichtigen, wobei die Anlagegrenzen gemäß Nr. 3. - 6. nicht während der Dauer der Investitionsphase, längstens jedoch für einen Zeitraum von drei Jahren nach Beginn des Vertriebs, gelten:

1. Die Investitionen in die Vermögensgegenstände nach § 1 der Anlagebedingungen können direkt oder indirekt über Objektgesellschaften erfolgen. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland.
2. Investitionen werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und in Euro getätigt.
3. Mindestens 70 % des investierten Kapitals werden in Bestandsimmobilien, deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen investiert.
4. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die jeweils über mindestens 500 Quadratmeter Mietfläche verfügen oder die jeweils einen Verkehrswert von mindestens 1.000.000 Euro aufweisen.
5. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien investiert. Der Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.
6. Maximal 40 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien, einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei gemischt genutzten Immobilien, investiert. Der Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.
7. Nach Beendigung der Investitionsphase und vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens gem. Punkt 8 dürfen maximal 30 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 1 Abs. 1.1 lit. c) gehalten werden.
8. Ab der Eröffnung des Liquidationsverfahrens der Fondsgesellschaft und bis zu dessen Abschluss können bis zu 100 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 1 Abs. 1.1 lit. c) gehalten werden.

### § 3 Leverage und Belastungen

#### 3.1

Für die Fondsgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 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, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

#### 3.2

Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen.

#### 3.3

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der 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, nicht überschreiten.

#### 3.4

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

### § 4 Derivate

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

## Abschnitt 2: Anteilklassen, Ausgabepreis und Kosten

### § 5 Anteilklassen

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

### § 6 Ausgabe- und Rücknahmepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

#### 6.1

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

#### 6.2

Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,99 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,69% der gezeichneten Kommanditeinlage.

#### 6.3

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage.

#### 6.4

Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,69% der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind frühestens ab Ende der Platzierungsphase fällig. Es können anteilige Vorschüsse erhoben werden.

#### 6.5 Steuern

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

## § 7 Laufende Kosten der Gesellschaft

### 7.1

#### Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Fondsgesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 7.2 bis 7.4 kann jährlich insgesamt bis zu 2,74 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für einen Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens jedoch 232.000 Euro p.a. (pro rata temporis). Die Fondsgesellschaft ist mit Zustellung der ersten Beitrittsannahme an den ersten Anleger aufgelegt. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nr. 7.8 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 7.9 berechnet werden.

### 7.2

#### Bemessungsgrundlage

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. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

### 7.3

Vergütungen die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a. Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung des AIF eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,42 % der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die AIF-KVG eine Mindestvergütung in Höhe von 232.000 Euro p.a. (pro rata temporis). Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

- b. Die Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,04 % der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 4.760 Euro p.a. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- c. Die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH erhält für die treuhänderische Verwaltung der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23 % der Bemessungsgrundlage. Für die Jahre 2018 und 2019 erhält sie ferner von der AIF-KVG den positiven Differenzbetrag zwischen EUR 25.000 und der Vergütung nach Satz 1. Sie ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### 7.4

#### Vergütungen an Dritte

Die AIF-KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft für Buchhaltung und Reporting eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage, sofern diese Tätigkeiten ausgelagert werden. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß 7.3 a) nicht abgedeckt und wird der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.

### 7.5

#### Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

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

## 7.6

### Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,18 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 35.640 Euro und maximal 69.600 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

## 7.7

### Aufwendungen, die zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen

- a. Folgende Kosten einschließlich darauf ggfs. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:
  1. Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
  2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
  3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
  6. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  7. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
  9. Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahresberichte, Verkaufsprospekt nebst Beitrittserklärungen und Nachträgen, wesentliche Anlegerinformationen);

10. Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
11. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
12. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen und einen Anlegerbeirat;
13. Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet.

- b. Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nr. 1-12 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen jedoch 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.
- c. Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

## 7.8

### Transaktions- und Investitionskosten

- a. Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 1 Nr. 1.1 a) und b) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2,38 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Analog erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Bruttoinvestitionsvolumens bei der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs, der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften können die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau von Immobilien von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

- b. Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, u.a. der Vermietung/Verpachtung, von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern und Gebühren können der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

## 7.9

### Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG hat, zusätzlich zur Vergütung nach Ziffer 7.3, Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt in Bezug auf die von den Anlegern gehaltenen Beteiligungen erstmals die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe des Kommanditkapitals zzgl. Ausgabeaufschlag (Ausgabepreis) erhalten;
- b. die Anleger haben darüber hinaus bis zum Berechnungszeitpunkt Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6,5 % p. a.

(ohne Berechnung von Zinseszins) bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag vom Zeitpunkt der Einzahlung (bei mehreren Einzahlungen vom Zeitpunkt jeder Einzahlung in Höhe des jeweils geleisteten Betrages) (Berechnungsgrundlage) erhalten. Als Zeitpunkt der Einzahlung gilt jeweils der erste des auf die Einzahlung folgenden Monats.

Die Berechnungsgrundlage reduziert sich, soweit in einem Jahre Auszahlungen in Höhe von mehr als 6,5 % bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag geleistet wurden, um den übersteigenden Betrag. Die reduzierte Berechnungsgrundlage gilt ab dem ersten des auf die Auszahlung folgenden Monats.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 50 % der für Auszahlungen an den Anleger zur Verfügung stehenden Liquidität.

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

## 7.10

### Geldwerte Vorteile

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

## 7.11

### Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

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

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft

oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen.

Darüber hinaus hat der Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen, wie z.B. Honorare für Beratungsleistungen Dritter, Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten im Erbfall, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung oder Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen.

#### 7.12 Steuern

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

### **Abschnitt 3: Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte**

#### **§ 8 Auszahlungen**

8.1.  
Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft 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 Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

8.2.  
Die Auszahlung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft 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 Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

#### **§ 9 Geschäftsjahr, Dauer der Fondsgesellschaft und Liquidation**

9.1.  
Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

9.2.  
Die Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2026 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. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate beschlossen werden. Eine Laufzeitverlängerung der Fondsgesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass nach Einschätzung der AIF-KVG der bei einer Liquidation der Fondsgesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen ungünstig erscheint oder die erzielbaren laufenden Erlöse der Vermögensgegenstände für eine Verlängerung der Fondslaufzeit sprechen.

9.3.  
Ein Recht des Anlegers zur ordentlichen Kündigung seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft besteht nicht.

9.4.  
Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

#### **§ 10 Berichte**

10.1.  
Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB.

Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

10.2.

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

## § 11 Verwahrstelle

11.1.

Für die Fondsgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger.

11.2.

Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

11.3.

Die Verwahrstelle kann Verwahrungsaufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

11.4.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach 11.3 unberührt.

## Anlage III

### Treuhand- und Verwaltungsvertrag

zwischen

1. **PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG**,  
vertreten durch die PI Geschäftsführungs GmbH  
als Komplementärin,  
diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Claus Burghardt und Jürgen Wienold,  
Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach

– im Folgenden "**KVG**" genannt, –

die KVG handelnd zugleich im Namen und für Rechnung der

2. **PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**,  
Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach,

– im Folgenden „**Fondsgesellschaft**“ genannt, –

3. **c3fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH**,  
vertreten durch ihren Geschäftsführer Volkhard Neumann,  
Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg

– im Folgenden „**Treuhänderin**“ genannt –

und den der Fondsgesellschaft beitretenden Anlegern, die sich aus der jeweiligen Beitrittserklärung ergeben.

## Präambel

Die Treuhänderin wird der Fondsgesellschaft als Treuhandkommanditistin beitreten und für Anleger eine Kommanditbeteiligung im eigenen Namen für Rechnung von Anlegern übernehmen, die sich an der Fondsgesellschaft mittelbar beteiligen (nachfolgend: Treugeber) und diese Beteiligungen verwalten.

Daneben verwaltet sie die Beteiligungen derjenigen Anleger, die als Kommanditisten unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt sind. Unmittelbar und mittelbar beteiligte Anleger werden im Innenverhältnis gleich behandelt; jeder Treugeber trägt das wirtschaftliche Risiko entsprechend einem unmittelbar beteiligten Kommanditisten (nachfolgend: Direktkommanditist). Treugeber haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und deren Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Direktkommanditist.

Treugeber und Direktkommanditisten werden gemeinsam im Folgenden Anleger genannt. Für beide Gruppen gilt der nachfolgende Treuhand- und Verwaltungsvertrag. Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ist Gegenstand dieses Vertrages.

### **§ 1 Begründung des Treuhandverhältnisses, Widerrufsrecht**

1. Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung beauftragt der Anleger die Treuhänderin, ihre Beteiligung in eigenem Namen ggf. zu begründen und für seine Rechnung um den in der Beitrittserklärung genannten Betrag zu erhöhen und eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft für ihn zu übernehmen, diese treuhänderisch zu halten und zu verwalten. Der Treuhandauftrag kommt mit der schriftlichen Annahme durch die Treuhänderin zustande.
2. Der Anleger ist an sein in der Beitrittserklärung unterbreitetes Angebot an die Treuhänderin unbeschadet eines eventuell bestehenden gesetzlichen Widerrufsrechts für die Dauer von vier Wochen gebunden.

### **§ 2 Zahlungen, Fälligkeiten, Folgen des Verzugs**

1. Die Beteiligung eines Anlegers (Kommanditeinlage) beträgt mind. EUR 10.000 betragen. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein, eine

Höchstgrenze besteht nicht. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten.

2. Mindestens 20 % der Kommanditeinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags auf den Gesamtbetrag ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und schriftlicher Aufforderung der Treuhänderin auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin mit der IBAN DE75 7605 0101 0013 6002 18 bei der Sparkasse Nürnberg einzuzahlen. Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten - jeweils 14 Tage nach Aufforderung durch die Komplementärin der Fondsgesellschaft ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen. Die Treuhänderin ist auf Weisung der Komplementärin der Fondsgesellschaft berechtigt, mit der Annahme der Beitrittserklärung mehr als 20 % der Kommanditeinlage von einem Anleger zur Einzahlung anzufordern.
3. Im Falle nicht fristgerechter Zahlung gerät der Anleger mit Ablauf der Frist in Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Der Treuhänderin stehen für die Dauer des Verzuges - unbeschadet weiterer Ansprüche - Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu. Die weiteren Rechte nach diesem Vertrag sowie nach dem Gesetz bleiben unberührt. Kommt ein Anleger seiner Zahlungsverpflichtung trotz schriftlicher Mahnung nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach, so ist die Treuhänderin berechtigt, vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag zurückzutreten. Die Treuhänderin ist berechtigt, ausstehende Forderungen mit an den jeweiligen Anleger zu leistenden Auszahlungen oder Rückzahlungen aufzurechnen.
4. Hat die Treuhänderin im eigenen Namen für Rechnung des Anlegers bereits eine Beteiligung übernommen, so richten sich die Folgen des Verzugs sowohl im Falle der unmittelbaren wie mittelbaren Beteiligung nach § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.
5. Die Treuhänderin ist verpflichtet, alle Beträge, die sie aufgrund des Verzuges von Anlegern erhält, nach Abzug ihrer eigenen Kosten im Zusammenhang mit dem Verzug an die Fondsgesellschaft weiterzuleiten.

### § 3 Beteiligungsübernahme

1. Die Treuhänderin übernimmt die Beteiligungen der Anleger an dem Tag, an dem mindestens die erste Rate (mind. 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des vollständigen Ausgabeaufschlags) eingezahlt ist und die Treuhänderin die Beitrittserklärung des Anlegers angenommen hat. Die erstmalige Übernahme einer Beteiligung ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Beteiligung der Treuhänderin an der Fondsgesellschaft im Handelsregister.
2. Soweit ein Anleger mehrfache Zeichnungen tätigt, gelten die einzelnen Zeichnungen im Innenverhältnis als mehrere Beteiligungen.
3. Übernimmt die Treuhänderin die Beteiligung für den Anleger, wird sie die auf dem Treuhandkonto befindlichen Mittel in Höhe des von dem Anleger zu zahlenden Betrages in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft auf ein Geschäftskonto der Fondsgesellschaft übertragen.

### § 4 Umwandlung von Beteiligungen

1. Ein Treugeber hat das Recht, jederzeit von der Stellung des Treugebers in die eines Direktkommanditisten zu wechseln. Dies hat ein Treugeber gegenüber der Treuhänderin schriftlich kund zu tun und der Komplementärin der Fondsgesellschaft auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte unwiderrufliche Handelsregistervollmacht zu erteilen. Die Treuhänderin wird sodann die für Rechnung des Treugebers gehaltene Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf diesen übertragen und die Eintragung in das Handelsregister bei der Fondsgesellschaft veranlassen.
2. Die Übertragung der Beteiligung ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Anlegers in das Handelsregister.
3. Im Anschluss an die Übertragung wird die Treuhänderin die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe dieses Vertrages verwalten.

### § 5 Rechte und Pflichten der Treuhänderin und der Anleger

1. Während des Bestehens der Fondsgesellschaft übernimmt die Treuhänderin insbesondere folgende Aufgaben:
  - Bearbeitung und Annahme von Beitrittserklärungen,
  - Überprüfung der Identifikationsunterlagen des Anlegers und des wirtschaftlich Berechtigten im Rahmen der Geldwäscheprüfung,
  - Bearbeitung von Widerrufen und Übertragungen,
  - Führung eines Anlegerregisters,
  - Führen der handelsrechtlichen und steuerlichen Kapitalkonten der Gesellschafter,
  - Koordination der Sammlung der steuerlich relevanten Daten der Anleger,
  - Mitteilung der steuerlichen Ergebnisse an die Anleger,
  - Entgegennahme und Beantwortung von Gesellschafteranfragen bezogen auf Beteiligungen
  - sowie sämtliche mit den oben genannten Tätigkeiten im Zusammenhang stehende Geschäfte,
  - Weitergabe von Information an die von der Fondsgesellschaft bestellte Verwahrstelle über die neu beigetretenen Anleger.
2. Einmal jährlich wird die Treuhänderin den Anlegern einen schriftlichen Bericht über die Verwaltung der Beteiligungen übersenden.
3. Soweit Zahlungen nicht unmittelbar von der Fondsgesellschaft an die Anleger sondern an die Treuhänderin zur Weiterleitung an die Anleger erfolgen, wird die Treuhänderin diese an den Anleger weiterleiten. Entnahmen, durch die es zu einer Unterschreitung der eingetragenen Haftsumme kommen würde, leitet die Treuhänderin an Treugeber nur weiter, soweit diese der Entnahme gegenüber der Fondsgesellschaft zugestimmt haben und der betreffende Anleger seine Treugeberstellung in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft umwandelt. Die Weiterleitung erfolgt in diesem Fall, sobald die Eintragung des bisherigen Treugebers ins Handelsregister erfolgt ist.
4. Die Treuhänderin ist berechtigt, die ihr obliegenden Aufgaben auch für andere Treugeber, die sie mit der Übernahme von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft beauftragt haben oder beauftragen wer-

den, zu übernehmen. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und unterliegt keinem Wettbewerbsverbot.

5. Ansprüche auf Ausschüttungen und sonstige Auszahlungen stehen den der Treuhänderin bekannten Anlegern zu, solange ihr keine anders lautenden schriftlichen Erklärungen vorliegen; Zahlungen erfolgen insoweit mit schuldbefreiender Wirkung.
6. Die Treugeber sind verpflichtet, die Treuhänderin von allen Ansprüchen der Fondsgesellschaft oder Dritter freizustellen, die sich im Zusammenhang mit dem Treuhandverhältnis ergeben können.
7. Die Treugeber sind Teilgläubiger im Sinne des § 420 BGB. Auf ihr Verhältnis untereinander sind die Vorschriften des §§ 705 ff., 741 ff. BGB weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Ein Anleger haftet nicht für Verbindlichkeiten eines anderen Anlegers.

#### **§ 6 Herausgabeanspruch des Treugebers**

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, dem Treugeber alles, was sie aufgrund der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung für ihn erlangt, insbesondere Auszahlungen und Abfindungsguthaben, vorbehaltlich § 5 Abs. 3 herauszugeben.
2. Zur Sicherung des Anspruches nach Abs. 1 tritt die Treuhänderin schon jetzt alle Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von Treugebern an der Fondsgesellschaft, insbesondere aus dem festgestellten Jahresergebnis, auf die Auszahlungen sowie das Abfindungsguthaben im Falle des Ausscheidens in dem Umfang an die Treugeber ab, wie diese Ansprüche dem jeweiligen Treugeber nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sowie des Gesellschaftsvertrages zustehen. Der Treugeber nimmt die Abtretung an. Die Treuhänderin bleibt jedoch ermächtigt, die Ansprüche im eigenen Namen für Rechnung der Treugeber einzuziehen.
3. Die Treuhänderin tritt bereits jetzt im Wege der Sonderrechtsnachfolge aufschiebend bedingt durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen die für den jeweiligen Treugeber gehaltene Teilkommanditbeteiligung mit allen damit verbundenen

Rechten und Pflichten an den dies annehmenden Treugeber ab. Entsprechendes gilt, wenn die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder wenn Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung von Privatgläubigern der Treuhänderin in die jeweilige treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung erfolgen und nicht binnen drei Monaten wieder aufgehoben werden. Die Übertragung ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers in das Handelsregister.

#### **§ 7 Mitwirkungsrechte, Abstimmungen, Weisungen**

1. Die Ausübung von Mitwirkungsrechten erfolgt in den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft entsprechend der Vorschriften der §§ 10, 11 und 12 des Gesellschaftsvertrages.
2. Jeder Anleger kann sich in der Gesellschafterversammlung nach Maßgabe von § 10 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft durch einen, für die jeweilige Gesellschafterversammlung mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen anderen Gesellschafter, Verwandten der Steuerklassen I und II i. S. d. § 15 Abs. 1 ErbStG, von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, einem Mitglied des Anlegerbeirates oder Finanzdienstleister vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn Sie den Beitritt für einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt haben.
3. Zur Ausübung ihrer Rechte in den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft erteilt die Treuhänderin den Treugebern schon jetzt eine entsprechende Stimmrechtsvollmacht.
4. Nimmt der Treugeber sein Teilnahmerecht nicht selbst wahr, so kann er der Treuhänderin schriftlich Weisungen erteilen. Dies gilt auch im Falle eines Direktkommanditisten, der die Treuhänderin insoweit zugleich zur Ausübung des Stimmrechtes bevollmächtigt. Weisungen sind von der Treuhänderin nur dann zu berücksichtigen, wenn sie schriftlich erteilt werden.

5. Die Treuhänderin wird den vorliegenden Weisungen entsprechend ihr Stimmrecht gespalten ausüben. Werden von einem Anleger keine Weisungen erteilt, ist die Treuhänderin verpflichtet, insoweit mit „Enthaltung“ zu stimmen.
6. Die Anleger sind auch hinsichtlich anderer Gegenstände, die nicht im Zusammenhang mit einer Gesellschafterversammlung stehen, berechtigt, der Treuhänderin Weisungen zu erteilen, soweit die Weisungen nicht gegen das Gesetz, den Gesellschaftsvertrag oder diesen Treuhandvertrag- und Verwaltungsvertrag verstoßen.

### **§ 8 Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsverhältnis**

1. Überträgt ein Anleger seine Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen Dritten, so bedarf dies der Zustimmung der Treuhänderin und der Komplementärin der Fondsgesellschaft. Der Rechtsnachfolger übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Der Übergang ist der Treuhänderin durch Vorlage geeigneter Unterlagen anzuzeigen und nachzuweisen. Der Erwerber ist verpflichtet, gegenüber der Treuhänderin den Nachweis seiner Identifizierung im Wege des Post-Ident-Verfahrens der Deutschen Post AG oder anderer zulässiger Verfahren im Sinne des Geldwäschegesetzes zu erbringen.
2. Stirbt ein Anleger, so wird das Treuhandverhältnis mit seinen Erben fortgesetzt, die sich gegenüber der Treuhänderin durch Vorlage eines Original-Erbscheins, notariellen Auseinandersetzungsvertrags, durch eine entsprechende Erklärung des Testamentsvollstreckers oder durch einen anderen entsprechenden Nachweis zu legitimieren haben. Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.
3. Geht die Beteiligung auf mehrere über und entstehen hierbei Beteiligungen, die den Mindestbetrag nach § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages unterschreiten oder nicht ohne Rest durch 1.000 teilbar sind, so kann die Treuhänderin verlangen, dass die Erwerber einen gemeinsamen Bevollmächtigten benennen. Bis zur Benennung des Bevollmächtigten ruhen die Rechte aus der mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung mit Ausnahme des Rechtes auf Auszahlungen. Bis zur Vorlage einer Erklärung, dass der gemeinsame Bevollmächtigte auch zur Entgegennahme von Zah-

lungen befugt ist, sind die Fondsgesellschaft sowie die Treuhänderin berechtigt, die Auszahlung von Beträgen zu verweigern. Bei Vorliegen einer solchen Erklärung erfolgen Zahlungen an den gemeinsamen Bevollmächtigten mit befreiender Wirkung gegenüber allen Berechtigten. Bis zum Vorliegen einer solchen Erklärung darf die Komplementärin der Fondsgesellschaft bzw. die Treuhänderin Korrespondenz und Zustellungen mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten an jeden Beteiligten vornehmen.

### **§ 9 Vergütung**

1. Die Treuhänderin erhält für die treuhänderische Verwaltung der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23 % der Bemessungsgrundlage gem. Absatz 3. Für die Jahre 2018 und 2019 erhält sie ferner von der KVG den positiven Differenzbetrag zwischen EUR 25.000 und der Vergütung nach Satz 1. Die Vergütungen verstehen sich inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung ist fällig zum Jahresende. Die Treuhänderin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
2. Die Treuhänderin erhält während der Platzierungsphase eine mit Ende der Platzierungsphase fällige einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % bezogen auf die Summe des platzierten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft inklusive Umsatzsteuer. Die Treuhänderin kann Abschlagszahlungen nach Maßgabe des gezeichneten Kapitals verlangen.
3. 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. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

## § 10 Haftung, Verjährung

1. Die Treuhänderin nimmt die von ihr in diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahr.
2. Die Treuhänderin und ihre Organe haften den Anlegern gegenüber - soweit gesetzlich nichts anderes zwingend vorgeschrieben ist - für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht, soweit es sich um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit handelt. Im Falle einer Haftung aufgrund grober Fahrlässigkeit, haftet die Treuhänderin nur für typische, vorhersehbare Schäden.
3. Die Treuhänderin hat nicht einzustehen für den von den Anlegern beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung oder die Vermögens-, Finanz oder Ertragslage der Fondsgesellschaft. Die Treuhänderin hat nicht die Richtigkeit und Vollständigkeit des Verkaufsprospektes zu prüfen. Ihr obliegt auch nicht die Überwachung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft.
4. Die Treuhänderin darf davon ausgehen, dass der Treugeber die Beitragsunterlagen erhalten und sich anhand dieser über die Fondsgesellschaft und alle sonstigen für die Beitragsentscheidung des Treugebers maßgebenden Umstände unterrichtet hat.
5. Die Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegen die Treuhänderin richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## § 11 Dauer des Vertrages

1. Dieser Vertrag beginnt mit der schriftlichen Annahme des Treuhandauftrags durch die Treuhänderin und ist auf die in § 1 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages bestimmte Laufzeit der Fondsgesellschaft inkl. etwaiger Verlängerungen geschlossen. Das Treuhand- und Verwaltungsverhältnis kann nur einheitlich mit dem Gesellschaftsvertrag nach den Regelungen des § 21 des Gesellschaftsvertrages beendet werden. Die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Seiten unberührt.

2. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann von der Treuhänderin ohne Einhaltung einer Frist jedoch unter Berücksichtigung der unter a. und b. genannten Zeiträume außerordentlich insbesondere dann gekündigt werden, wenn gesetzliche Bestimmungen auf nationaler oder europäischer Ebene ihr die Fortführung des Vertrages unmöglich machen, ihre Tätigkeit verboten oder erlaubnispflichtig wird und eine Erlaubnis nicht oder nur unter erheblichem Aufwand und Kosten zu erlangen ist, die die Grenze des Zumutbaren überschreiten.

a. Die Treugeber stimmen vorbehaltlich Satz 3 für diesen Fall bereits jetzt der Übertragung ihrer Beteiligung auf eine neue, im Handelsregister als Kommanditistin der Fondsgesellschaft eingetragene Treuhänderin sowie der Vertragsübernahme durch jene zu. Die Übertragung ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung der neuen Treuhänderin in das Handelsregister als Kommanditistin der Fondsgesellschaft. Die Bestimmung des § 21 Abs. 8 Satz 3 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft und Abs. 6 dieser Bestimmung gelten entsprechend. Die Übernahme des Treuhandvertrages durch eine neue Treuhänderin begründet für die Anleger einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung; machen sie von der Kündigung Gebrauch, gelten die unter b. genannten Bestimmungen entsprechend.

b. Wird nicht innerhalb von 8 Wochen seit der Kündigungserklärung der Treuhänderin eine neue Treuhandkommanditistin gefunden und innerhalb weiterer 6 Wochen in das Handelsregister als Kommanditistin der Fondsgesellschaft eingetragen, so stimmen die Treugeber einer Umwandlung ihrer Beteiligung als Treugeber in eine Beteiligung als Direktkommanditist bereits jetzt zu. Zu diesem Zwecke wird die Treuhänderin die für Rechnung eines Treugebers gehaltene Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf diesen übertragen. Die Treugeber verpflichten sich bereits jetzt, innerhalb von 6 Wochen nach Versand des Aufforderungsschreibens der Treuhänderin auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte unwiderrufliche Handelsregistervollmacht zu erteilen. Endet die Frist, ohne dass eine Handelsregistervollmacht vorliegt, halten die Treugeber ihre jeweilige Beteiligung gleichwohl als Direktkommanditisten. Die mögliche Folge der

Kommanditistenstellung ohne Eintragung in das Handelsregister ist die persönliche Haftung des Anlegers für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Auf diese mögliche Haftung wird die Treuhänderin in ihrem Aufforderungsschreiben hinweisen.

c. Direktkommanditisten verwalten ihre Beteiligung nach Wirksamwerden der Kündigung selbst.

3. Wird ein Anleger zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so ist die Treuhänderin berechtigt, den Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit sofortiger Wirkung außerordentlich zu kündigen und im Falle eines Treugebers, ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe des entsprechenden Anteils des Anlegers herabzusetzen, wenn der Anleger auch aus der Fondsgesellschaft ausgeschieden ist oder im Falle einer Direktbeteiligung ausscheiden müsste.
4. Wird gegen einen Treugeber oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so ist die Treuhänderin nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, berechtigt, das Treuhandverhältnis mit sofortiger Wirkung außerordentlich zu kündigen und die Beteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe des entsprechenden Anteils des Anlegers herabzusetzen, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.
5. Das Vertragsverhältnis endet mit Direktkommanditisten außerdem automatisch, wenn der Gesellschaftsvertrag wirksam gekündigt wurde, mit dem Ausscheiden des Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft. Mit Treugebern endet das Vertragsverhältnis ohne Weiteres, wenn die Treuhänderin mit der für den Treugeber gehaltenen Beteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, nicht jedoch, wenn dies im Rahmen der Umwandlung einer mittelbaren Beteiligung in eine unmittelbare erfolgt.
6. Jeder Anleger verpflichtet sich im Wege eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter gegenüber der Fondsgesellschaft und jedem anderen Anleger, bei Ausscheiden der Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft

dieses Vertragsverhältnis mit einer anderen Treuhandkommanditistin als Treuhänderin nach Maßgabe des § 21 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft fortzusetzen.

## **§ 12 Verarbeitung, Speicherung und Weitergabe von Daten**

1. Die Daten eines Anlegers werden verarbeitet, soweit dies zur Verwaltung seiner mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung erforderlich ist. Soweit dies zur Durchführung dieses Vertrages, der Verwaltung der Beteiligung oder zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten erforderlich ist, werden die Daten an Dritte weitergegeben. Die auf der Beitrittserklärung enthaltene Datenschutzerklärung enthält alle relevanten Aussagen zur Verarbeitung der Daten.
2. Die Anleger sind verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich der Daten zu ihrer Person (Name, Vorname, Wohnsitz, Anschrift, Finanzamt, Steuernummer, E-Mail-Adresse) unverzüglich der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen und auf Anforderung der Treuhänderin nachzuweisen. Erfolgt dies nicht und muss die Treuhänderin die Daten ermitteln, so trägt der betroffene Anleger die hierfür anfallenden Kosten, mindestens jedoch EUR 10,00. Haben Anleger ihren Wohnsitz im Ausland oder verlegen sie diesen ins Ausland, haben sie jeweils einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland zu benennen, sodass Erklärungen der Treuhänderin dem Anleger mit Empfang durch den jeweiligen Bevollmächtigten zugehen. Erhält die Treuhänderin eine Mitteilung über eine nicht erfolgte Zustellung an die ihr mitgeteilte Adresse, ist die Treuhänderin berechtigt, Auszahlungen zurückzubehalten, bis ihr eine Adresse mitgeteilt wird, an die die Treuhänderin Zustellungen durch einfachen Brief bewirken kann.

### **§ 13 Steuerliche Angaben, Empfangsvollmacht für Steuerbescheide**

1. Steuerlich relevante Angaben der einzelnen Anleger sind der Treuhänderin bis spätestens zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres unter Vorlage von Originalbelegen mitzuteilen.
2. Die Treuhänderin wird hiermit bevollmächtigt, steuerliche Feststellungsbescheide mit Bekanntgabewirkung gegenüber allen Anlegern auch nach deren Ausscheiden entgegenzunehmen. Sie ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht kann von Anlegern nur durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhänderin und dem zuständigen Finanzamt widerrufen werden.

### **§ 14 Rechte der KVG und der Fondsgesellschaft, Pflichten der Treuhänderin**

1. Sowohl die Fondsgesellschaft als auch die KVG sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen zu erteilen, soweit dies zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen oder zur Abwehr von Nachteilen erforderlich oder sachdienlich erscheint.
2. Die Treuhänderin hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben alle jeweils einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorgaben, insbesondere die Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), zu berücksichtigen.
3. Die Treuhänderin gewährt der KVG ein umfassendes Einsichts- und Kontrollrecht in Bezug auf alle Tätigkeiten aus diesem Vertrag und verpflichtet sich, den Anweisungen der KVG bzw. der Fondsgesellschaft in Bezug auf KAGB-relevante Tätigkeiten Folge zu leisten.

### **§ 15 Schlussbestimmungen**

1. Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform, die mündlich nicht abbedungen werden kann.
2. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, gleich aus welchem Rechtsgrund, so wird davon die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Die ungültige oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der ungültigen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

3. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist - soweit gesetzlich zulässig - Nürnberg.
4. Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation zwischen der Treuhänderin und ihren Vertragspartnern, insbesondere den Anlegern ist in der Vertragssprache zu führen.

Hamburg, den 13.07.2018

c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH  
gez. Volkhard Neumann

Röthenbach a.d.Pegnitz, den 13.07.2018

PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG  
gez. Klaus Wolfermann und Volker Schild

Röthenbach, a.d.Pegnitz, den 13.07.2018

PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG  
gez. Claus Burghardt und Jürgen Wienold

Beitretende der  
PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co.  
geschlossene Investment- KG  
(Unterschrift erfolgt durch Unterzeichnung der Beitritts-  
erklärung)



## **PI FONDSMANAGEMENT GMBH & CO. KG**

Am Gewerbepark 4 | 90552 Röthenbach a.d.Pegnitz

Telefon: 0911-919960 | Telefax: 0911-9199620

E-Mail: [info@pi-kvg.de](mailto:info@pi-kvg.de) | [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)