



Verkaufsprospekt

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag
für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF

Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Stand: 08.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Hinweise zum Verkaufsprospekt.	8
2	Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF	10
2.1	Investmentgesellschaft	10
2.1.1	Firma, Rechtsform und Sitz	10
2.1.2	Beteiligungsstruktur	10
2.1.3	Zeitpunkt der Gründung, Laufzeit und Geschäftsjahr	11
2.1.4	Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft	11
2.1.5	Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens	11
2.1.6	Kapital der Investmentgesellschaft und Kapitalerhöhung	12
2.1.7	Geschäftsführung und Beirat	12
2.2	Kapitalverwaltungsgesellschaft	13
2.2.1	Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung	13
2.2.2	Gesellschafter, Kapital der KVG und Absicherung von Berufshaftungsrisiken	13
2.2.3	Vorstand und Aufsichtsrat	13
2.2.4	Erlaubnis und weitere Investmentvermögen	14
2.2.5	Track Record in Australien	14
2.2.6	Fremdverwaltungsvertrag	15
2.2.7	Projektverträge	16
2.3	Verwahrstelle	17
2.3.1	Identität der Verwahrstelle	17
2.3.2	Verwahrstellenvertrag	17
2.3.3	Haftung der Verwahrstelle	18
2.3.4	Interessenkonflikte	18
2.3.5	Informationen an den Anleger	18
2.4	Treuhandkommanditist	18
2.4.1	Identität des Treuhandkommanditisten	18
2.4.2	Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit	18
2.4.3	Wesentliche Rechte und Pflichten	19
2.4.4	Freistellung des Treuhandkommanditisten	19
2.4.5	Laufzeit und Kündigung	20
2.4.6	Haftung des Treuhandkommanditisten	20
2.4.7	Vergütung	20
2.5	Platzierungsgarant	20
2.5.1	Identität des Platzierungsgaranten	20
2.5.2	Platzierungsgarantievertrag (Placement Guarantee Agreement)	20
2.6	Investment Manager	22
2.6.1	Identität des Investment Managers	22
2.6.2	Investment Management Agreement	22
2.7	Trust Manager	22
2.7.1	Identität des Trust Managers	22
2.7.2	Trust Management Agreement	22
2.8	Anleger	22
2.8.1	Zielgruppe	22
2.8.2	Profil des typischen Anlegers	23
2.8.3	Faire Behandlung der Anleger	23

3	Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik	25
3.1	Anlageziel	25
3.2	Anlagestrategie und Anlagepolitik	25
3.3	Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	25
4	Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung	26
4.1	Art der Vermögensgegenstände	26
4.2	Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen	26
4.3	Angaben zum konkreten Anlageobjekt	27
4.3.1	Standort des Anlageobjekts	27
4.3.2	Beschreibung des Anlageobjekts	27
4.3.3	Altlasten	28
4.3.4	Dingliche Belastungen des Anlageobjekts	28
4.3.5	Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen	28
4.3.6	Behördliche Genehmigungen	29
4.3.7	Bewertungsgutachten	29
4.4	Trust Deed (Treuhandvereinbarung nach australischem Recht)	29
4.4.1	Head-Trust Deed	29
4.4.2	Sub-Trust Deed	30
4.5	Kaufvertrag	31
4.6	Erbbauerechtsähnlicher Vertrag über die Nutzungsüberlassung des Grundstücks des Anlageobjekts („Crown Lease“)	32
4.7	Mieterstruktur und Mietverträge	34
4.8	Investment Management Agreement	36
4.9	Trust Management Agreement	38
4.10	Einsatz von Leverage (Hebelwirkung) / Fremdkapital	39
4.11	Zulässigkeit von Kreditaufnahmen	39
4.12	Zulässigkeit von Belastungen	40
4.13	Währung	40
4.14	Einsatz von Derivaten	40
4.15	Handhabung von Sicherheiten	40
4.16	Eigenkapital-Zwischenfinanzierung	40
4.17	Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens	41
4.18	Regeln für die Vermögensbewertung	41
4.18.1	Auswahl der externen Bewerter	41
4.18.2	Bewertung der Immobilieninvestition	42
4.18.3	Bewertung der Anteile an der Truststruktur	42
4.18.4	Bewertung der Liquiditätsreserve	42
4.18.5	Bewertungsverfahren	43
4.19	Liquiditätsmanagement	43
4.20	Interessenkonflikte	44
4.21	Volatilität	45
4.22	Primebroker	46
5	Risikohinweise	47
5.1	Risikoprofil der Investmentgesellschaft	47
5.2	Wesentliche Risiken	48
5.2.1	Immobilienpezifische Risiken	48
5.2.2	Risiken aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft	52

5.2.3	Steuerliche Risiken	57
5.2.4	Gesellschafterrisiken	60
5.2.5	Maximales Risiko	63
6	Kosten	65
6.1	Ausgabe- und Rücknahmepreis	65
6.2	Ausgabeaufschlag	65
6.3	Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind	65
6.3.1	Initialkosten	65
6.3.2	Steuern	65
6.3.3	Laufende Kosten	65
6.3.4	Verwahrstellenvergütung	67
6.3.5	Aufwendungen, die zulasten der Investmentgesellschaft und/ oder der australischen Truststruktur gehen	67
6.3.6	Transaktions- und Investitionskosten	68
6.3.7	Steuern	68
6.4	Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind	68
6.5	Gesamtkostenquote	69
6.6	Rückvergütungen	70
6.7	Vergütungspolitik der KVG	70
7	Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger	72
7.1	Anteilklassen	72
7.2	Art und Hauptmerkmale der Anteile	72
7.2.1	Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft	73
7.2.2	Auszahlungen	73
7.2.3	Stimmrecht bzw. Weisungsrecht bei Gesellschafterbeschlüssen und Teilnahme an Gesellschafterversammlungen	74
7.2.4	Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte	75
7.2.5	Umwandlung der Treugeberstellung in eine direkte Beteiligung	75
7.2.6	Verfügung über den Gesellschaftsanteil	75
7.2.7	Kündigung aus wichtigem Grund	75
7.2.8	Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft	75
7.2.9	Einleitung eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens	76
7.3	Haftung des Anlegers	76
7.4	Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	77
7.4.1	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	77
7.4.2	Außergerichtliche Streitschlichtung	77
7.5	Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	78
7.5.1	Emissionskapital und Anzahl von Anteilen	78
7.5.2	Ausgabe der Anteile	78
7.5.3	Beitritt zur Investmentgesellschaft	78
7.5.4	Ausgabepreis, Einzahlungsmodalitäten, Verzug	79
7.5.5	Rückgaberechte / Rücknahme von Anteilen	80
7.5.6	Kündigung der Beteiligung	80
7.5.7	Ausscheiden aus wichtigem Grund	80
7.6	Verfügung über Gesellschaftsanteile	81
7.7	Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	82

7.8	Tod eines Anlegers	82
7.9	Voraussetzungen für die Auflösung und Übertragung der Investmentgesellschaft	83
7.10	Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	84
8	Ermittlung und Verwendung der Erträge	85
8.1	Ermittlung der Erträge	85
8.2	Verwendung der Erträge	85
8.3	Investitions- und Finanzierungspläne	85
8.4	Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE –	87
8.5	Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	88
8.6	Häufigkeit der Auszahlungen von Erträgen	88
8.7	Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens	88
9	Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	89
9.1	Hinweise	89
9.2	Steuerliche Einordnung der australischen Truststruktur und der Investmentgesellschaft	89
9.2.1	Australische Truststruktur	89
9.2.2	Investmentgesellschaft	92
9.3	Anwendung des Doppelbesteuerungsabkommens	92
9.3.1	Abkommensrechtliche Behandlung der Investmentgesellschaft	92
9.3.2	Einkünfte aus der Vermietung	92
9.3.3	Zinseinkünfte	92
9.3.4	Zuweisung des Besteuerungsrechts aus der Veräußerung	92
9.3.5	Anteile an dem Head-Trustee	93
9.4	Besteuerung in der Platzierungsphase	93
9.4.1	Besteuerung in Australien	93
9.4.2	Besteuerung in Deutschland	96
9.5	Besteuerung in der Haltephase der Beteiligung	99
9.6	Besteuerung im Rahmen der Veräußerungsphase	99
9.6.1	Besteuerung in Australien	99
9.6.2	Besteuerung in Deutschland	100
9.7	Erbschaft- und Schenkungsteuer	101
9.7.1	Australien	101
9.7.2	Deutschland	101
9.8	Veranlagungsverfahren	102
9.8.1	Australien	102
9.8.2	Deutschland	102
10	Auslagerung und Dienstleistungen	104
10.1	Auslagerungen der KVG nach § 36 KAGB	104
10.2	Beratungsfirmen, Anlageberater und sonstige Dienstleister	104
11	Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen	106
11.1	Jahresberichte	106
11.2	Abschlussprüfer	106
11.3	Offenlegung von weiteren Informationen	106

12 Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen	107
12.1 Allgemeine Informationen	107
12.1.1 Treuhandkommanditist/Beteiligungsverwalter	107
12.1.2 Investmentgesellschaft	107
12.1.3 Kapitalverwaltungsgesellschaft	108
12.2 Informationen zu den Vertragsverhältnissen	110
12.2.1 Wesentliche Merkmale des Investmentvermögens	110
12.2.2 Zustandekommen der Verträge	111
12.2.3 Gesamtpreis (Ausgabepreis) eines Anteils an der Investmentgesellschaft	111
12.2.4 Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind	112
12.2.5 Zusätzliche Kosten und Steuern	112
12.2.6 Spezielle Risiken des Investmentvermögens	112
12.2.7 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen	112
12.2.8 Zahlung und Erfüllung der Verträge	113
12.2.9 Widerrufsrecht	113
12.2.10 Mindestlaufzeit der Verträge	114
12.2.11 Vertragliche Kündigungsbedingungen	114
12.2.12 Vertragsstrafen	115
12.2.13 Anwendbares Recht und Gerichtsstand	115
12.2.14 Vertragssprache	115
12.2.15 Außergerichtliche Streitschlichtung	115
12.2.16 Garantiefonds, Einlagensicherung	116
 Anlage I: Anlagebedingungen	 117
 Anlage II: Gesellschaftsvertrag	 125
 Anlage III: Treuhandvertrag	 150

1 Hinweise zum Verkaufsprospekt

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um einen gesetzlich regulierten geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternativen Investmentfonds; nachfolgend auch „Investmentvermögen“). Herausgeber des Angebots ist die Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend auch „Investmentgesellschaft“).

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (nachfolgend auch „KVG“ oder „Real I.S.“) bestellt. Die KVG hat gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachfolgend „KAGB“) für die von ihr verwaltete Investmentgesellschaft den Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschafts- und Treuhandvertrags) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen erstellt und dem Publikum mit Beginn des Vertriebs gemäß § 268 i. V. m. § 316 KAGB zugänglich gemacht.

Der Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Die Verkaufsunterlagen umfassen dabei den Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten), die wesentlichen Anlegerinformationen und – sofern vorhanden – den letzten veröffentlichten Jahresbericht. Die Verkaufsunterlagen sind dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten rechtzeitig vor Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Jedem interessierten Anleger wird empfohlen, vor der endgültigen Anlageentscheidung alle genannten Verkaufsunterlagen, insbesondere die mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft verbundenen Risiken und die steuerlichen Rahmenbedingungen, aufmerksam zu lesen und unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anleger eine unternehmerische Beteiligung eingehen. Gegebenenfalls sollte sich der Anleger vor dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft von einem fachkundigen Dritten beraten lassen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt der Verkaufsunterlagen hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

Die Verkaufsunterlagen können von dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post, per Telefax oder per E-Mail in Papierform bei der

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München
Telefon: (089) 489 082 - 0
Telefax: (089) 489 082 - 295
E-Mail: info@realisag.de
Internetseite: www.realisag.de

angefordert werden und sind darüber hinaus während der Platzierungsphase des Emissionskapitals der Investmentgesellschaft als pdf-Download auf der Internetseite der KVG abrufbar.

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

Das Beteiligungsangebot ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Weder die KVG noch die Investmentgesellschaft sind oder werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile der Investmentgesellschaft sind und werden auch nicht gemäß dem United States Securities Act

von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile an der Investmentgesellschaft dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. An einem Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft Interessierte müssen daher darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Die genaue Zielgruppe und das Profil des typischen Anlegers für dieses Beteiligungsangebot werden im Abschnitt 2.8 „Anleger“, Seite 22 ff., dargestellt.

Datum der Aufstellung des Verkaufsprospekts und Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens:
01.03.2019

2 Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF

2.1 Investmentgesellschaft

2.1.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Investmentgesellschaft des vorliegenden Angebots ist die Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München. Es handelt sich bei der Investmentgesellschaft um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Sie unterliegt deutschem Recht.

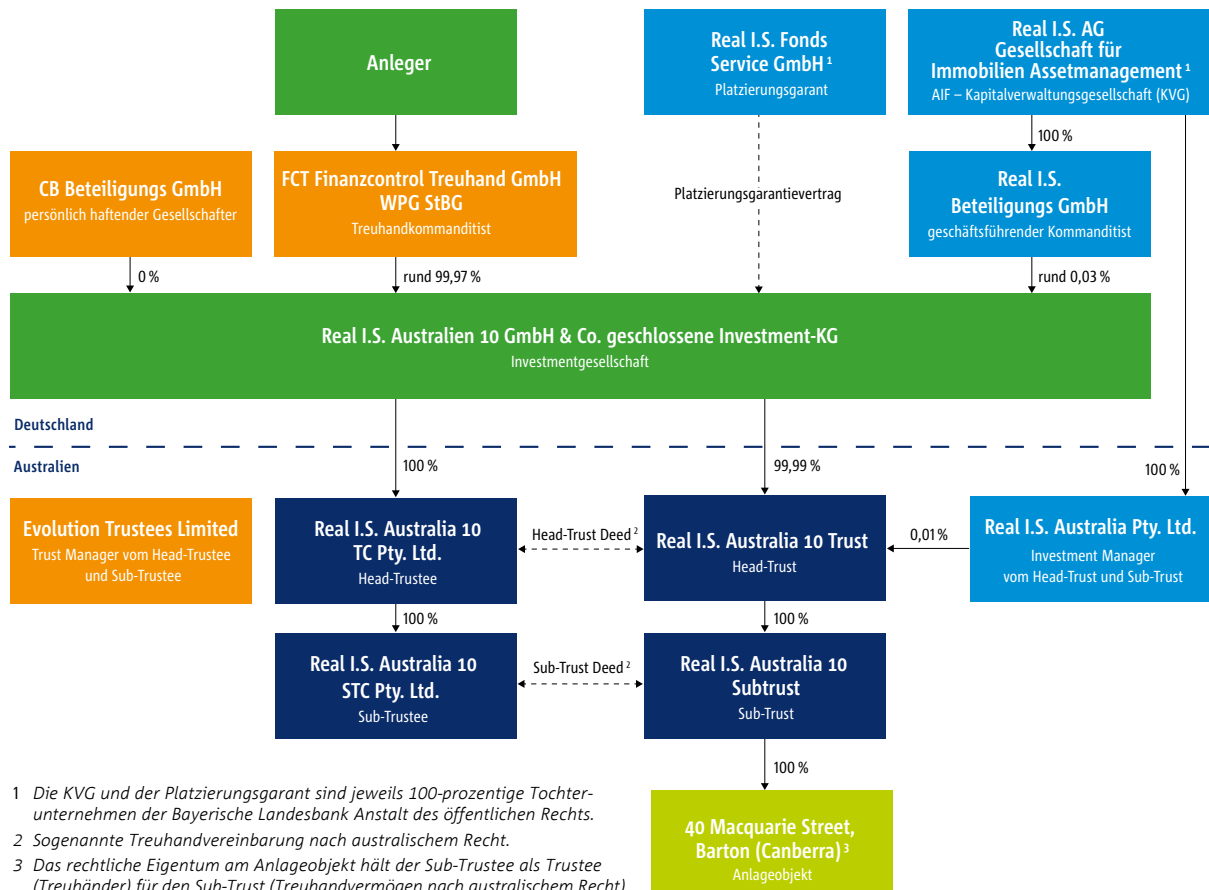
2.1.2 Beteiligungsstruktur

Mit dem Erwerb eines Anteils am Investmentvermögen beteiligt sich der Anleger zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über die FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (nachfolgend auch „Treuhandkommanditist“) an der Real I.S.

Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Die Investmentgesellschaft investiert mittelbar über eine zweistufige australische Truststruktur in eine Büroimmobilie in der 40 Macquarie Street, Barton (Canberra), Australien (nachfolgend auch „Anlageobjekt“).

In diesem Verkaufsprospekt werden Treugeber und Direktkommanditisten gemeinschaftlich als „Anleger“ bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf Treugeber oder Direktkommanditisten Bezug genommen wird. Gemeinschaftlich mit dem persönlich haftenden Gesellschafter, dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Treuhandkommanditisten werden die Anleger in diesem Verkaufsprospekt als „Gesellschafter“ bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf den persönlich haftenden Gesellschafter, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhandkommanditisten oder den Anleger Bezug genommen wird.

Beteiligungsstruktur (nach der Platzierungsphase)



2.1.3 Zeitpunkt der Gründung, Laufzeit und Geschäftsjahr

Die Investmentgesellschaft wurde als Vorratsgesellschaft mit Eintragung ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 107940 am 16.11.2017 gegründet. Die Umfirmierung in Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 06.02.2019. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 06.02.2019 vollständig neu gefasst und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Die Dauer der Investmentgesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 30.06.2030 (Grundlaufzeit). Die Gesellschafter der Investmentgesellschaft können im schriftlichen Umlaufverfahren oder in einer Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Verlängerung der Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre beschließen. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen insbesondere darin, dass

- das Anlageobjekt bis zum Ende der Grundlaufzeit noch nicht veräußert werden konnte und mehr Zeit für die Verwertung des Anlageobjekts erforderlich ist,
- der erwartete Veräußerungserlös für das Anlageobjekt nicht den Renditeerwartungen der Investmentgesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung des Anlageobjekts zu erwarten ist,
- die Gesellschafter der Investmentgesellschaft den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder
- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Eine ordentliche Kündigung durch einen Gesellschafter ist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zzgl. einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Investmentgesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter der Investmentgesellschaft

die Auflösung mit qualifizierter Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen.

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft jeweils am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Das erste Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

2.1.4 Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft

Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft im Sinne des § 266 KAGB.

Die Investmentgesellschaft ist unter Beachtung des vorstehenden Absatzes sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Investmentgesellschaft kann die Handlungen, die zur Umsetzung ihres Unternehmensgegenstands erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Investmentgesellschaft ist nicht berechtigt, Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, § 34f oder § 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen.

Die Investmentgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragsteuerlichen Sinn tätig.

2.1.5 Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens

Persönlich haftender Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Horemansstraße 8 in 80636 München (nachfolgend auch „persönlich

haftender Gesellschafter“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 191949. Er ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Christian Berger und Jana Hanrieder, jeweils geschäftsansässig in der Horemansstraße 8 in 80636 München. Die beiden Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters sind einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführender Kommanditist

Geschäftsführender Kommanditist der Investmentgesellschaft ist die Real I.S. Beteiligungs GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München (nachfolgend auch „geschäftsführender Kommanditist“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 171744. Der geschäftsführende Kommanditist ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG. Er ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des geschäftsführenden Kommanditisten sind Michael Lindemann und Ulrich Zwahr, jeweils geschäftsansässig in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München. Der geschäftsführende Kommanditist wird durch zwei Geschäftsführer, durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen oder durch zwei Prokuristen vertreten.

Treuhandkommanditist

Hinsichtlich der Ausführungen zum Treuhandkommanditisten FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wird auf den Abschnitt 2.4 „Treuhandkommanditist“, Seite 18 ff., verwiesen.

2.1.6 Kapital der Investmentgesellschaft und Kapitalerhöhung

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens beträgt die Höhe des gezeichneten Kapitals der Investmentgesellschaft 10.010 australische Dollar (nachfolgend „AUD“). Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von den Kommanditisten wie folgt gehalten wird:

- Real I.S. Beteiligungs GmbH als Gründungsgesellschafter mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 10.000 AUD und
- FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit einer nicht eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 10 AUD.

Der persönlich haftende Gesellschafter leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft durch den mittelbaren Beitritt von Anlegern als Treugeber in einem oder mehreren Schritten planmäßig auf bis zu 35.670.000 AUD zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge, maximal jedoch auf bis zu 35.810.000 AUD zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge zu erhöhen. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet der Treuhandkommanditist im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers/Treugebers. Der Treuhandkommanditist verrechnet die erste von einem Treugeber geleistete Einlage mit seinem eigenen Kommanditanteil, sodass er anschließend nicht mehr für eigene Rechnung an der Investmentgesellschaft beteiligt ist.

2.1.7 Geschäftsführung und Beirat

Die Geschäfte der Investmentgesellschaft werden nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und unter Beachtung der Voraussetzungen des § 153 KAGB ausschließlich durch den geschäftsführenden Kommanditisten geführt. Sie erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die dem geschäftsführenden Kommanditisten im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ausdrücklich zugewiesen sind, die sich aus den Anlagebedingungen ergeben oder die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gehören und die nicht aufgrund des Gesetzes, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft oder des mit der KVG geschlossenen Fremdverwaltungsvertrags von der KVG oder der Verwahrstelle wahrgenommen werden.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist im Innenverhältnis, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Den übrigen Gesellschaftern stehen keine Geschäftsführungs- und Vertretungsrechte für die gesamte Dauer der Investmentgesellschaft zu.

Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis und soweit gesetzlich zulässig Generalvollmacht zur Vertretung der Investmentgesellschaft erteilt. Er ist im Rahmen seiner Generalvollmacht einzelvertretungsberechtigt. Die Vollmacht ist nach außen inhaltlich nicht beschränkt. Der persönlich haftende Gesellschafter wird grundsätzlich von seiner gesetzlichen Vertretungsbefugnis keinen Gebrauch machen, soweit es sich nicht um einen eilbedürftigen Einzelfall handelt.

Der persönlich haftende Gesellschafter und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren jeweilige Geschäftsführer sind von § 181 BGB (Verbot des In-sichgeschäfts) und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 112, 161 Abs. 2 HGB befreit.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es bei der Investmentgesellschaft keinen Beirat.

2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft

2.2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung

Für die Investmentgesellschaft wurde als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München bestellt. Die KVG wurde mit Satzung vom 25.07.2000 gegründet und am 16.08.2000 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 132654 eingetragen. Die KVG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht.

2.2.2 Gesellschafter, Kapital der KVG und Absicherung von Berufshaftungsrisiken

Die KVG verfügt über ein gezeichnetes und vollständig eingezahltes Stammkapital in Höhe von 2.500.000 Euro. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahresberichten entnommen werden. Das Stammkapital wird von dem alleinigen Gesellschafter, der Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 76030, mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Briener Straße 18 in 80333 München gehalten, mit dem auch ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Die KVG verfügt gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 1 KAGB zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens über ausreichend zusätzliche Eigenmittel, um potenzielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken. Die Angemessenheit des Betrags der zusätzlichen Eigenmittel wird jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

2.2.3 Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstands der KVG sind Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner, Brigitte Walter, jeweils geschäftsansässig in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München. Die KVG wird durch zwei Vorstandsmitglieder, durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen oder durch zwei Prokuristen vertreten. Die Mitglieder des Vorstands sind von den Beschränkungen des § 181 BGB (Verbot des In-sichgeschäfts) befreit.

Die Mitglieder des Vorstands der KVG üben zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens außerhalb der KVG folgende Hauptfunktionen, die für die KVG von Bedeutung sind, aus:

Jochen Schenk ist zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens darüber hinaus als Geschäftsführer der Real I.S. Investment GmbH, der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH und der Real I.S. Fonds Service GmbH tätig. Ferner übt er Aufsichtsratsmandate bei der Real I.S. Management S.A. und der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG aus und fungiert als Beiratsmitglied der Real I.S. Australia Pty. Ltd. und der Hansa Treuhand III. Beteiligungsfonds GmbH & Co. KG.

Bernd Lönner ist zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens darüber hinaus als Geschäftsführer der Real I.S. Investment GmbH, der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH und der Real I.S. Fonds Service GmbH tätig. Ferner übt er ein Aufsichtsratsmandat bei der Real I.S. Management S.A. aus und fungiert als Beiratsmitglied der Real I.S. Australia Pty. Ltd., der Bayern Capital Partner GmbH, der BayernLB Mittelstandsfonds GmbH & Co. Unternehmensbeteiligungs KG und der BayernLB Privat Equity GmbH.

Brigitte Walter ist zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens darüber hinaus als Geschäftsführerin der Real I.S. Investment GmbH, der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH, der Real I.S. Fonds Service GmbH und der Real I.S. Gesellschaft für Immo-

Entwicklung mbH tätig. Ferner übt sie ein Aufsichtsratsmandat bei der Real I.S. Management S.A. aus und fungiert als Beiratsmitglied der Real I.S. Australia Pty. Ltd. und der Real I.S. France SAS.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens von den Mitgliedern des Vorstands außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der KVG sind

- Dr. Edgar Zoller (Vorsitz), Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerische Landesbank, geschäftsansässig München,
- Bernd Mayer, Bereichsleiter der Bayerische Landesbank, geschäftsansässig München und
- Franz-Xaver Lindl, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg, geschäftsansässig Regensburg.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens von den Mitgliedern des Aufsichtsrats außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

2.2.4 Erlaubnis und weitere Investmentvermögen

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat der Real I.S. die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB erteilt. Die Erlaubnis umfasst die Verwaltung der folgenden Arten von Investmentvermögen:

- a) Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 ff. KAGB,
- b) offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB,
- c) allgemeine offene inländische Spezial-AIF gemäß § 282 KAGB (unter Ausschluss von Hedgefonds gemäß § 283 KAGB),
- d) geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB und
- e) geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB.

Von der KVG werden zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens die folgenden weiteren

Investmentvermögen verwaltet, welche nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospekts sind:

- a) geschlossene inländische Publikums-AIF:
 - Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- b) geschlossene inländische Spezial-AIF:
 - Real I.S. Institutional Real Estate 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
 - Real I.S. Westbahnhof Wien GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- c) offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen:
 - Real I.S. GREF
 - Real I.S. SCF I
 - Real I.S. SMART
 - Real I.S. BGV VII Europa
 - Real I.S. BGV VIII Europa
 - Real I.S. Themenfonds Deutschland II

Die KVG beabsichtigt darüber hinaus in der Zukunft die Verwaltung von weiteren Investmentvermögen im Sinne des KAGB zu übernehmen.

2.2.5 Track Record in Australien

Die Real I.S. verfügt über Erfahrungen aus einem Investmentvolumen von insgesamt über 8 Milliarden Euro. Dabei wurden seit dem Jahr 2005 und mit einem Investmentvolumen von über 1 Milliarde AUD alleine neun geschlossene Publikumsfonds in Australien aufgelegt. Die noch nach dem Vermögensanlagegesetz konzipierten geschlossenen Fonds investierten in Immobilien in australischen Metropolen wie Sydney, Melbourne oder Adelaide bzw. auch in der Hauptstadt Canberra. Auch für institutionelle Anleger hat die Real I.S. am australischen Markt Immobilientransaktionen erfolgreich durchgeführt.

Der erste geschlossene Immobilienfonds in Melbourne wurde aufgrund der sehr guten Marktentwicklung außerplanmäßig bereits nach ca. zwei Jahren mit einem Gesamttrückfluss an die Anleger von insgesamt über 147% nach Steuern in Australien (bezogen auf die Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag) erfolgreich aufgelöst. Mittlerweile wurden zwei weitere Immobilien in Sydney und Adelaide verkauft.

Derzeit verfügt die Real I.S. über fünf Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von über 170.000 m², wovon sich drei in Canberra sowie jeweils eine in Adelaide bzw. Melbourne befinden. Die Auszahlungen für die geschlossenen Fonds lagen in 2018 für das Geschäftsjahr 2017 bei durchschnittlich 6,1 % (Prognose: 6,7 %) nach Steuern in Australien (bezogen auf die Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag).

Die Real I.S. operiert in Australien mit einem breiten lokalen Netzwerk und hat seit 2012 mit ihrer Tochtergesellschaft, der Real I.S. Australia Pty. Ltd., einen eigenen Investment Manager vor Ort. Diese Funktion übernimmt die Real I.S. Australia Pty. Ltd. (nachfolgend auch „Investment Manager“) auch für das vorliegende Investmentvermögen (siehe auch Abschnitt 2.6 „Investment Manager“, Seite 22).

2.2.6 Fremdverwaltungsvertrag

Grundlage für die Bestellung der Real I.S. als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB ist der mit der Investmentgesellschaft am 08.02.2019 abgeschlossene Fremdverwaltungsvertrag. Der KVG obliegt auf dieser Basis die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Investmentgesellschaft gemäß § 154 Abs. 1 KAGB. Diese umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (Anlageverwaltungsfunktionen) gemäß Anhang I Ziffer 1 der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) sowie administrative Tätigkeiten (u. a. rechtliche Dienstleistungen sowie Dienstleistungen der Buchhaltung und Rechnungslegung, Kundenanfragen, Bewertung, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Durchführung von Auszahlungen an die Anleger) und weitere Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft gemäß Anhang I Ziffer 2 der AIFM-Richtlinie.

Die KVG ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Entscheidungen im Rahmen der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens für die Investmentgesellschaft nach eigenem freien Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB, der Aufgaben und Zuständigkeit der Verwahrstelle, der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und der sonstigen Verkaufsunterlagen der Investmentgesellschaft zu treffen und die Investmentgesellschaft bei der Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen in diesem Zusammenhang zu vertreten.

Die KVG wird die von ihr übernommenen Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und im ausschließlichen Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft wahrnehmen. Dabei verpflichtet sich die KVG, die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (AIFM-Verordnung) und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk), sonstige Äußerungen der BaFin sowie die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und deren Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Bei Geschäften mit Dritten wird die KVG grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft handeln. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Erfüllung der von der KVG übernommenen Aufgaben sowie die Einhaltung der organisatorischen Anforderungen in angemessenem Umfang zu kontrollieren.

Die KVG kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang an Dritte auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen, soweit dies nach geltendem Recht, insbesondere nach § 36 KAGB, zulässig ist (siehe auch Kapitel 10 „Auslagerung und Dienstleistungen“, Seite 104 f.).

Die KVG haftet nach den gesetzlichen Vorgaben für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Der Fremdverwaltungsvertrag endet mit der Vollbeendigung der Investmentgesellschaft durch Löschung im Handelsregister gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Jede Partei kann den Fremdverwaltungsvertrag aus wichti-

gem Grund mit einer angemessenen Kündigungsfrist außerordentlich kündigen. Für die KVG beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate. Die Kündigung hat zudem durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht der Investmentgesellschaft zu erfolgen. Im Übrigen sind die Regelungen des § 154 KAGB in Verbindung mit den §§ 99 und 100 KAGB zu beachten. Jede außerordentliche Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Auf den Fremdverwaltungsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München. Der Fremdverwaltungsvertrag regelt ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die KVG ergeben sich aus dem Fremdverwaltungsvertrag nicht. Hinsichtlich der Vergütungen für die KVG wird auf den Abschnitt 6.3.3 „Laufende Kosten“, Seite 65 f., und Abschnitt 6.3.6 „Transaktions- und Investitionskosten“, Seite 68, verwiesen.

2.2.7 Projektverträge

Neben dem Fremdverwaltungsvertrag haben die Investmentgesellschaft und die Real I.S. Australia 10 SCT Pty. Ltd. (nachfolgend auch „Sub-Trustee“) als Trustee der Real I.S. Australia 10 Subtrust (nachfolgend auch „Sub-Trust“) mit der KVG am 08.02.2019 die nachfolgend dargestellten Projektverträge abgeschlossen. Auf die Projektverträge findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München. Die Projektverträge regeln ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus den Vertragsverhältnissen. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die KVG ergeben sich aus den Projektverträgen nicht. Hinsichtlich der Vergütungen für die KVG wird auf den Abschnitt 6.3.1 „Initialkosten“, Seite 65, verwiesen.

Vertrag über die Investmentaufbereitung und Konzeption sowie die Erstellung der Verkaufs- und Werbeunterlagen

Die KVG übernimmt im Rahmen der Investmentaufbereitung sowie der Konzeption für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF insbesondere die Ermittlung der wirtschaftlichen Grundlagen für das Investitionsvorhaben, die Entwicklung eines Konzepts zur Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten sowie die Vorbereitung und Führung von Verhandlungen und Abschluss der Transaktionsverträge (insbesondere des

Grundstückskaufvertrags) gemeinsam mit dem Investment Manager des australischen Treuhandvermögens.

Die KVG übernimmt die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. Sie wird die Unterlagen auf eigene Kosten durch einen externen Wirtschaftsprüfer begutachten lassen. Der externe Wirtschaftsprüfer soll die Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere des KAGB, sowie die Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit der Verkaufs- und Werbeunterlagen prüfen und bestätigen. Der externe Wirtschaftsprüfer wird außerdem die WpHG-Konformität der Werbeunterlagen prüfen und bestätigen. Ferner beantragt und holt die KVG die Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie die Erlaubnis gemäß § 316 KAGB zum Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft bei der BaFin ein. Darüber hinaus unterstützt die KVG die Kapitalvermittler während der Platzierungsphase bei der Durchführung von Produktschulungen für ihre Mitarbeiter.

Die Pflichten der KVG aus diesem Vertrag enden mit der Erfüllung der übernommenen Aufgaben und Tätigkeiten, spätestens jedoch mit der Beendigung der Platzierungsphase.

Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital (Capital Acquisition Agreement)

Die KVG übernimmt die Aufgabe, das für die Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung bei der Investmentgesellschaft erforderliche Kommanditkapital zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge an Anleger, die die Beitrittsvoraussetzungen gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie der abzuschließenden Beitrittsvereinbarung erfüllen, zu vermitteln. Zur Erfüllung ihrer Leistungen ist die KVG berechtigt Vertriebsvereinbarungen mit Dritten (Kapitalvermittlern) für die Platzierung des Eigenkapitals der Investmentgesellschaft abzuschließen. Des Weiteren übernimmt die KVG alle unmittelbar mit der Vermittlung des Eigenkapitals zusammenhängenden Tätigkeiten, wie Schulungen von Kapitalvermittlern und Klärung von Rückfragen.

Die KVG übernimmt keine Garantie oder sonstige Haftung dafür, dass das erforderliche Eigenkapital gezeichnet und rechtzeitig eingezahlt wird. Die Pflichten der KVG aus diesem Vertrag enden, sobald das Eigenkapital vollständig durch den mittelbaren Beitritt von Anlegern als Treugeber platziert worden

ist oder die Platzierungsphase gemäß § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags von der KVG für beendet erklärt wurde.

2.3 Verwahrstelle

2.3.1 Identität der Verwahrstelle

Die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Kaiserstraße 24 in 60311 Frankfurt am Main hat die Funktion der Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft übernommen (nachfolgend auch „Verwahrstelle“). Die Verwahrstelle ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 108617 eingetragen. Sie ist eine Aktiengesellschaft (AG) und ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist der Betrieb von Bank- und Finanzgeschäften aller Art und von allen damit zusammenhängenden Geschäften. Die BaFin hat die Auswahl der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG als Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft genehmigt.

2.3.2 Verwahrstellenvertrag

Die Beauftragung der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG als Verwahrstelle erfolgt auf Basis eines am 06./24.06.2014 geschlossenen Verwahrstellenvertrags nebst Service Level Agreement durch die KVG im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft. Das Service Level Agreement regelt die spezifischen Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle und der KVG in Bezug auf die Investmentgesellschaft und der zu verwahrenden Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft.

Haupttätigkeiten der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der zur Investmentgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt. Sie übernimmt insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände;
- Eigentumsüberprüfung und Führung sowie Überwachung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Werts der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;

- Überwachung, ob bei Transaktionen mit Vermögenswerten der Investmentgesellschaft der Gegenwert an die Investmentgesellschaft innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wurde;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags verwendet werden;
- Ausführung von Weisungen der KVG, sofern diese den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft entsprechen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme; hier insbesondere Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter, Auszahlungen an die Gesellschafter sowie Abwicklung des Zahlungsverkehrs der zur Investmentgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 84 KAGB, hier insbesondere Aufnahme von Krediten, Anlagen von liquiden Mitteln bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügung über solche Bankguthaben, Erwerb, Verfügung, Belastung der zur Investmentgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände;
- Überwachung der Eintragung der Verfügungsbeschränkungen gemäß §§ 84 Abs. 1 Nr. 3, 83 Abs. 4 KAGB;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und die regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Übertragene Verwahrungsfunktionen/Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben

Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) zu übertragen bzw. auszulagern. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens hat die Verwahrstelle keine Verwahrungsfunktionen übertragen bzw. Verwahrungsaufgaben ausgelagert.

Laufzeit und Kündigung

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag mit einer Frist von neun Monaten zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die BaFin der KVG den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Vergütung

Hinsichtlich der Vergütung für die Verwahrstelle wird auf den Abschnitt 6.3.4 „Verwahrstellenvergütung“, Seite 67, verwiesen.

Gerichtsstand/Anzuwendendes Recht

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Rechte der Anleger

Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die Verwahrstelle ergeben sich aus dem Verwahrstellenvertrag nicht.

2.3.3 Haftung der Verwahrstelle

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die KVG wird die Anleger unverzüglich schriftlich und durch Veröffentlichung auf deren Internetseite über alle Änderungen informieren, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

2.3.4 Interessenkonflikte

Die Verwahrstelle handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Investmentgesellschaft und deren Anleger. Sie darf grundsätzlich keine Aufgaben in Bezug auf die Investmentgesellschaft oder die für Rechnung der Investmentgesellschaft tätige KVG wahrnehmen, die Interessenkonflikte zwischen der Investmentgesellschaft, den Anlegern der Investmentgesellschaft, der KVG und ihr selbst schaffen könnten.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sind keine Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Verwahrstelle, insbesondere auch keine Interessenkonflikte, die sich aus der Übertragung von Verwahrungsfunktionen bzw. der Auslagerung von Verwahrungsaufgaben ergeben können, bekannt.

2.3.5 Informationen an den Anleger

Die KVG übermittelt auf Antrag von Anlegern den neuesten Stand hinsichtlich

- der Identität der Verwahrstelle und Beschreibung ihrer Pflichten sowie der Interessenkonflikte, die entstehen können,
- sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerter Verwahrungsaufgaben, der Liste der Auslagerungen und Unterauslagerungen und Angaben sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können.

2.4 Treuhandkommanditist

2.4.1 Identität des Treuhandkommanditisten

Treuhandkommanditist der Investmentgesellschaft ist die FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Bavariastraße 7a in 80336 München. Der Treuhandkommanditist ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 83045 eingetragen. Er ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Treuhandkommanditisten sind Frank Alexander Paulus und Andreas Thieme, jeweils geschäftsansässig in der Bavariastraße 7a in 80336 München. Die beiden Geschäftsführer des Treuhandkommanditisten sind einzelvertretungsberechtigt.

2.4.2 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit

Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten ist der in Anlage III ab Seite 150 abgedruckte Treuhandvertrag. Der Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung durch den jeweiligen Anleger (Treugeber) und die Annahme durch den Treuhandkommanditisten geschlossen (siehe auch Abschnitt 7.5.3 „Beitritt zur Investmentgesellschaft“, Seite 78 f.).

Aufgabe des Treuhandkommanditisten ist es, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB (Verbot des Insichgeschäfts) einen Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und auf Risiko der mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger zu übernehmen, zu halten und zu verwalten. Die Höhe des anteilig für einen Treugeber gehaltenen Anteils an der Investmentgesellschaft bestimmt sich nach der durch den Treugeber in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag).

Für diejenigen Anleger, die nach Beendigung der Platzierungsphase eine Umwandlung ihrer Beteiligung als Treugeber in eine Beteiligung als Direktkommanditist wünschen und die entsprechenden Voraussetzungen gemäß § 7 des Treuhandvertrags erfüllen, begründet und verwaltet der Treuhandkommanditist deren Anteil an der Investmentgesellschaft in offener Stellvertretung. In beiden Fällen wird der Treuhandkommanditist für den Anleger – soweit erforderlich, auch in dessen Namen – die Geschäfte besorgen, die zur Durchführung des Treuhand- bzw. Beteiligungsverwaltungsauftrags notwendig oder nach Ansicht des Treuhandkommanditisten zweckmäßig sind. Der Treuhandkommanditist hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.

Der Treuhandkommanditist hält die Treuhandbeteiligungen für die einzelnen Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Die für den Treuhandkommanditisten im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt gemäß § 8 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags stets ein in Euro lautendes Äquivalent von 10 AUD. Er nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten des Treugebers gegenüber der Investmentgesellschaft im Umfang der Beteiligung des Treugebers nach Maßgabe des Treuhandvertrags wahr.

Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, seinen Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft gleichzeitig für mehrere Treugeber treuhänderisch zu halten und zu verwalten. Er ist insofern berechtigt, die ihm vom Treugeber übertragenen Aufgaben auch für die anderen Treugeber, die ihn mit der Übernahme von Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft beauftragt haben oder beauftragen werden, zu übernehmen sowie Treuhand- und ähnliche Aufgaben bei anderen Investmentgesellschaften und für andere Personen wahrzunehmen.

Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Dieser hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Er ist insofern wirtschaftlicher Eigentümer des für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

2.4.3 Wesentliche Rechte und Pflichten

Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten sind die Wahrnehmung der Rechte aus den Anteilen an der Investmentgesellschaft nach Weisung des Anlegers. Das auf seinen Kommanditanteil entfallende Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen darf der Treuhandkommanditist nach den Weisungen der Anleger gespalten ausüben. Das Stimmrecht eines einzelnen Anlegers kann durch den Treuhandkommanditisten jedoch stets nur einheitlich ausgeübt werden. Für den Fall, dass der Anleger sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, und dem Treuhandkommanditisten nicht rechtzeitig eine schriftliche Weisung zu den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft erteilt, ist der Treuhandkommanditist berechtigt und verpflichtet, das Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers auszuüben. Im Falle einer Änderung der Anlagebedingungen entsprechend § 14 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft, darf der Treuhandkommanditist sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

Der Treuhandkommanditist tritt seine Ansprüche aus dem für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die KVG veranlassenen Auszahlungen sowie auf dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Investmentgesellschaft zusteht (vermögensrechtliche Ansprüche), an den Treugeber ab. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung des vollständigen Eingangs des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag auf dem Konto der Investmentgesellschaft. Der Treuhandkommanditist hält nach dem Beitritt des ersten Anlegers für eigene Rechnung keinen Kommanditanteil mehr an der Investmentgesellschaft.

Die weiteren wesentlichen Pflichten des Treuhandkommanditisten entsprechen den in Abschnitt 2.4.2 „Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit“, Seite 18 f., dargestellten Aufgaben des Treuhandkommanditisten.

2.4.4 Freistellung des Treuhandkommanditisten

Der Treugeber stellt den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Dies gilt auch

für die gesetzliche Haftung der Kommanditisten gemäß §§ 171 ff. HGB. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

2.4.5 Laufzeit und Kündigung

Der Treuhandvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird. Darüber hinaus endet der Treuhandvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn

- der Treugeber sein Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags wirksam widerruft;
- der Treuhandkommanditist ohne einen Nachfolger aus der Investmentgesellschaft ausscheidet;
- der Treugeber nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus der Investmentgesellschaft ausscheidet.

Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags ist ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

2.4.6 Haftung des Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist haftet nach den gesetzlichen Vorgaben für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

2.4.7 Vergütung

Hinsichtlich der Vergütung für den Treuhandkommanditisten wird auf den Abschnitt 6.3.3 „Laufende Kosten“, Seite 65 f., verwiesen.

2.5 Platzierungsgarant

2.5.1 Identität des Platzierungsgaranten

Platzierungsgarant für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die Real I.S. Fonds Service GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München. Der Platzierungsgarant ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 120278 eingetragen. Er ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht. Der Platzierungsgarant ist wie die KVG ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts. Mitglieder der Geschäftsführung des Platzierungsgaranten sind Jochen Schenk, Bernd Lönner und Brigitte Walter.

2.5.2 Platzierungsgarantievertrag (Placement Guarantee Agreement)

Der Platzierungsgarant garantiert gemäß Platzierungsgarantievertrag vom 08.02.2019 gegenüber der KVG – handelnd im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft – und dem Sub-Trustee als Trustee des Sub-Trusts, dass er sich unwiderruflich an der Investmentgesellschaft beteiligen wird, sofern zu dem Zeitpunkt, in dem die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung ausläuft, das Eigenkapital der Investmentgesellschaft noch nicht vollständig platziert ist und eine Verlängerung der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung nicht bewirkt werden kann. Sollten bei der Investmentgesellschaft nach Ablauf von 18 Monaten der Platzierungsfrist aufgrund der Vorgaben des § 263 Abs. 4 KAGB Umstände entstehen, die eine schnellere Platzierung des zu platzierenden Eigenkapitals als vor dem Ende der Platzierungsfrist erfordern, verpflichtet sich der Platzierungsgarant ferner, einen entsprechenden Kapitalanteil an der Investmentgesellschaft in der Höhe selbst zu zeichnen oder Kapitalanteile an der Investmentgesellschaft in der Höhe durch Dritte zeichnen zu lassen, dass bis zum Ende der Platzierungsfrist die Vorgaben des § 263 Abs. 4 KAGB von der Investmentgesellschaft eingehalten werden können. Die

Garantieleistung des Platzierungsgaranten sichert insoweit mittelbar die notwendige Kapitalausstattung des Sub-Trusts und kommt damit der Finanzierung der von diesem bereits erworbenen Büroimmobilie zu Gute.

Der Platzierungsgarant erfüllt seine Verpflichtung, indem er

- sich über den Treuhandkommanditisten bis zur Höhe des noch nicht eingeworbenen Eigenkapitals, maximal jedoch in Höhe von 35.660.000 AUD als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligt, und
- die entsprechende Einlage an die Investmentgesellschaft leistet, frühestens jedoch zu dem Zeitpunkt, an dem die durch die Investmentgesellschaft aufgenommene Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zur Rückzahlung fällig wird und eine Prolongation der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung nicht mehr möglich ist.

Nach Inanspruchnahme und auflagen- und einrede-freier Zahlung der übernommenen Kommanditeinlage ist der Platzierungsgarant grundsätzlich berechtigt, die von ihm übernommene Beteiligung ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte zu übertragen oder im Umfang der Anteile neu beitretender Anleger herabzusetzen. Die KVG ist berechtigt, die Beteiligung des Platzierungsgaranten für den Weitervertrieb zu teilen und auch Übertragungen zu jedem Zeitpunkt zuzulassen.

Der Platzierungsgarant kann seine Verpflichtungen auch dadurch erfüllen, dass er Dritte benennt, die die Beteiligung ganz oder teilweise statt seiner übernehmen. Der Platzierungsgarant wird dann in entsprechender Höhe von seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag frei, sobald und soweit die benannten Dritten die übernommenen Einlageverpflichtungen rechtzeitig, unwiderruflich und vorbehaltlos erfüllt haben.

Ferner wird der Platzierungsgarant von seinen Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie in dem Umfang frei, in dem sich Anleger gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft sowie der Beitrittsvereinbarung wirksam an der Investmentgesellschaft beteiligen.

Soweit Beteiligungen im Rahmen der Platzierungsgarantie von dem Platzierungsgaranten oder einem Dritten gezeichnet werden, ist ein Ausgabeaufschlag nicht zu leisten.

Der Platzierungsgarant übernimmt keinerlei Haftung für die seitens der Anleger übernommenen (Treuhand-)Kommanditeile an der Investmentgesellschaft. Insbesondere haftet der Platzierungsgarant nicht für die Bonität der Anleger und nicht für die Erfüllung der diesen obliegenden Einlagenverpflichtungen. Im Übrigen haftet der Platzierungsgarant bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Platzierungsgarant haftet auch für leichte Fahrlässigkeit bei Verletzung von Kardinalpflichten. In diesen Fällen ist die Haftung des Platzierungsgaranten auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet der Platzierungsgarant nicht für leichte Fahrlässigkeit. Soweit der Platzierungsgarant Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, haftet er für deren Verschulden im gleichen Umfang wie für eigenes Verschulden.

Die Platzierungsgarantie endet mit Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft. Die Platzierungsgarantie entfällt, wenn während der Platzierungsphase über das Vermögen der Investmentgesellschaft ein Insolvenzantrag gestellt oder über deren Vermögen ein Insolvenz- oder ein anderes, der Schuldenregelung dienendes außergerichtliches Verfahren eingeleitet oder mangels Masse abgewiesen wurde. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Auf den Platzierungsgarantievertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München. Der Platzierungsgarantievertrag regelt ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen den Platzierungsgaranten ergeben sich aus dem Platzierungsgarantievertrag nicht. Hinsichtlich der Vergütung des Platzierungsgaranten wird auf den Abschnitt 6.3.1 „Initialkosten“, Seite 65, verwiesen.

2.6 Investment Manager

2.6.1 Identität des Investment Managers

Investment Manager für das zweistufige australische Treuhandvermögen ist die Real I.S. Australia Pty. Ltd. mit Sitz und Geschäftsanschrift Level 23, Bligh Chambers, 25 Bligh Street, Sydney 2000 NSW. Der Investment Manager ist im Register der Australian Securities & Investments Commission (ASIC) unter der Australian Company Number (ACN) 131 171 889 eingetragen. Der Investment Manager hat die Rechtsform einer australischen Proprietary Limited (vergleichbar mit der Rechtsform einer deutschen GmbH). Er ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG. Mitglieder der Geschäftsführung des Investment Managers sind Andreas Gregor Jordan und Michael Lindemann.

2.6.2 Investment Management Agreement

Der Investment Manager ist als Dienstleister des Head-Trustees und des Sub-Trustees für das zweistufige australische Treuhandvermögen tätig. Hinsichtlich der sich aus dem Investment Management Agreement ergebenden Aufgaben wird auf Abschnitt 4.8 „Investment Management Agreement“, Seite 36 ff., verwiesen.

2.7 Trust Manager

2.7.1 Identität des Trust Managers

Trust Manager für das zweistufige australische Treuhandvermögen ist die Evolution Trustees Limited mit Sitz und Geschäftsanschrift Unit 306, Burns Philp Building, 5 – 11 Bridge Street, Sydney 2000 NSW. Der Trust Manager ist im Register der ASIC unter der ACN 611 839 519 eingetragen. Der Trust Manager hat die Rechtsform einer australischen Limited (vergleichbar mit der Rechtsform einer deutschen AG). Mitglieder der Geschäftsführung des Trust Managers sind Rupert Smoker und Ben Norman.

2.7.2 Trust Management Agreement

Der Trust Manager ist mit der Übernahme des Trust Managements für das zweistufige australische Treuhandvermögen beauftragt. Hinsichtlich der sich aus dem Trust Management Agreement ergebenden Aufgaben wird auf Abschnitt 4.9 „Trust Management Agreement“, Seite 38 f., verwiesen.

2.8 Anleger

2.8.1 Zielgruppe

An der Investmentgesellschaft kann sich jede natürliche Person, juristische Person, Personengesellschaft oder Stiftung nach Maßgabe der §§ 5 und 6 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft beteiligen.

Ausgeschlossen von der Beteiligung als Anleger sind

- natürliche Personen, die nicht ausschließlich in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und/oder Staatsangehörige der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die „Ausschlussstaaten“), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitsgenehmigung für diese Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z. B. „Green Card“) bzw. Personen, die über einen ähnlichen Status verfügen, Gebietsansässige mit Wohnsitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete oder Personen, die die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete eingehen wollen;
- juristische Personen und Personenhandelsgesellschaften, die nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet sind, deren Einkommen dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaates unterliegt und/oder die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben;
- natürliche Personen, juristische Personen, Personengesellschaften und Stiftungen, die bereits aus einer anderen Investment-/Fondsgesellschaft auf Grund einer mit § 25 Abs. 1 lit. b) bis e) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft vergleichbaren Regelung ausgeschlossen sind; und/oder
- natürliche Personen, juristische Personen, Personengesellschaften und Stiftungen, die durch die Beteiligung direkt oder mittelbar oder über nahestehende Personen im Sinne des § 5 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft 10% oder mehr des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft halten und/oder kontrollieren (einschließlich der Möglichkeit zur Kontrolle) würden.

Juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen können nicht Anleger der Investmentge-

sellschaft sein, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß vorstehendem Absatz nicht berechtigt sind, der Investmentgesellschaft als Direktkommanditist oder Treugeber beizutreten. Stiftungen können nicht Gesellschafter oder Treugeber der Investmentgesellschaft sein, wenn natürliche oder juristische Personen Begünstigte der Stiftung sind, die gemäß vorstehendem Absatz nicht berechtigt sind, der Investmentgesellschaft als Gesellschafter oder Treugeber beizutreten.

Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist ausgeschlossen.

2.8.2 Profil des typischen Anlegers

Das Angebot des Erwerbs eines Anteils an der Investmentgesellschaft richtet sich an Anleger, die eine mittelbare Sachwertanlage in eine Büroimmobilie in Barton (Canberra), Australien, suchen und dabei bereit sind, sich mit ihrer freien Liquidität an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB zu beteiligen, deren Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt. Die Laufzeit kann sich durch Gesellschafterbeschluss um bis zu fünf Jahre verlängern. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Eine Rücknahme oder ein Umtausch von Anteilen an der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Dem Anleger muss daher die eingeschränkte Fungibilität des geschlossenen inländischen Publikums-AIF bewusst sein. Anteile an der Investmentgesellschaft sind während der Laufzeit der Investmentgesellschaft gegebenenfalls nur eingeschränkt oder gar nicht handelbar.

Der Anleger sollte ferner über Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse über Immobilienanlagen sowie über wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Grundzüge eines solchen Investmentvermögens verfügen. Ihm muss bewusst sein, dass er als Treugeber bzw. Kommanditist der Investmentgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung eingeht, mit der erhebliche

Risiken (siehe Kapitel 5 „Risikohinweise“, Seite 47 ff.) verbunden sind. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, die im Verkaufsprospekt dargestellten Risiken zu verstehen, sowie Wertschwankungen seines Anteils an der Investmentgesellschaft und bei einem nicht planmäßigen Verlauf des geschlossenen inländischen Publikums-AIF auch einen Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag hinzunehmen. Auch können Risiken auftreten, die zu einer Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers führen. Ferner sollte der Anleger nicht auf Einkünfte aus dem Investmentvermögen angewiesen sein und folglich keinen Bedarf haben, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft über die angelegte Liquidität bzw. die prognostizierten Auszahlungen zu verfügen. Die Beteiligung ist insofern nicht geeignet für Anleger, die eine festverzinsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückzahlungszeitpunkt suchen. Die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen.

Aufgrund der Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft eignet sich dennoch nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern sollte nur einen entsprechend der Risikobereitschaft des Anlegers angemessenen Anteil an seinem Vermögensportfolio darstellen und nur einen Teil seiner frei verfügbaren Liquidität umfassen. Jedem Anleger wird empfohlen, das Prinzip der Risikodiversifikation bei der Anlage seines Gesamtvermögens zu beachten.

2.8.3 Faire Behandlung der Anleger

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

Im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt. Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle angebotenen Anteile sind gleich gewichtet und haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

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

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

Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger

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

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

Die KVG stellt weiterhin eine faire, unabhängige und sachgerechte Bewertung der von ihr verwalteten Vermögensgegenstände sicher und verfügt über geeignete Verfahren und Systeme, um den gesetzlichen Anforderungen an die Bewertung der Vermögensgegenstände der von ihr verwalteten Investmentvermögen zu entsprechen. Dabei greift die KVG ausschließ-

lich auf qualifizierte unabhängige externe Bewerter zurück. Die Auswahl der Bewerter ist abhängig von der Nutzungsart sowie von den Märkten (Regionen), in denen die Vermögensgegenstände sich befinden.

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

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

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

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

3 Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik

3.1 Anlageziel

Das Anlageziel der Investmentgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der mittel- bis langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf das Kapitel 5 „Risikohinweise“ ab Seite 47 ff. verwiesen.

3.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

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

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine zweistufige australische Truststruktur in eine Büroimmobilie in der 40 Macquarie Street, Barton (Canberra), Australien, welche bei Erwerb mittel- bis langfristig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Gemäß Anlagestrategie wird eine Haltedauer der Immobilie von mindestens zehn Jahren angestrebt. Ferner gehören zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7, 193 bis 195 KAGB sowie gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB die Gewährung von Gelddarlehen an Unternehmen, an denen sie bereits beteiligt ist.

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts über eine zweistufige australische Truststruktur, dessen mittel- bis langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

3.3 Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder -politik ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie oder -politik können jedoch von der KVG geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sofern die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, kann die KVG die Anlagegrundsätze ändern, wenn die Anleger dies durch Gesellschafterbeschluss der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln des gezeichneten Kapitals der Investmentgesellschaft beschließen und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat.

Der Treuhandkommanditist darf in diesem Fall sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

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

4 Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung

4.1 Art der Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf gemäß den Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
- Wertpapiere gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 193 KAGB,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 194 KAGB,
- Bankguthaben gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 195 KAGB und
- Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.

4.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Die Investmentgesellschaft investiert unter Beachtung ihrer Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen mittelbar in eine Büroimmobilie in der 40 Macquarie Street, Barton (Canberra), Australien, welche bei Erwerb mittel- bis langfristig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Das Anlageobjekt wird als sogenannter Crown Lease nach australischem Recht erworben, ein dem deutschen Erbbaurecht vergleichbares grundstücksgleiches Recht, und ist im Register des Australian Capital Territory (ACT) unter Volume 1549 Folio 86 Edition 30 eingetragen. Das betreffende Grundstück trägt die Bezeichnung: Block 10, Section 9, Division Barton, District Canberra Central, Australian Capital Territory (Deposited Plan 7564).

Der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts erfolgt über eine zweistufige australische Truststruktur. Die Investmentgesellschaft hält 99,99 % der Anteile an dem australischen Head-Trust „Real I.S. Australia 10 Trust“ (nachfolgend auch „Head-Trust“), der wiederum 100 % der Anteile an dem australischen Sub-Trust „Real I.S. Australia 10 Subtrust“ hält. Der Head-Trust und der Sub-Trust haben nach australischem Recht selbst keine eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Rechtsfähigkeit;

vielmehr wird der Head-Trust durch die Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd., einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach australischem Recht, mit Sitz in Level 23, Bligh Chambers, 25 Bligh Street, Sydney 2000 NSW, eingetragen im Register der Australian Securities & Investments Commission (ASIC) unter der Australian Company Number (ACN) 622 921 475 (nachfolgend auch „Head-Trustee“) bzw. der Sub-Trust durch die Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd., ebenfalls einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach australischem Recht, mit Sitz in Level 23, Bligh Chambers, 25 Bligh Street, Sydney 2000 NSW, eingetragen im Register der ASIC unter der ACN 628 152 590 (nachfolgend auch „Sub-Trustee“), auf Basis eines „Trust Deed“ (sogenannte Treuhandvereinbarung nach australischem Recht) rechtsgeschäftlich vertreten sowie von dem Head-Trustee bzw. Sub-Trustee im Wesentlichen für Rechnung der Investmentgesellschaft gehalten und verwaltet. Der Sub-Trustee hat als Trustee des Sub-Trusts das Anlageobjekt für den Sub-Trust erworben. Die Investmentgesellschaft hält 100 % der Anteile am Head-Trustee, der wiederum 100 % der Anteile am Sub-Trustee hält. Die Truststruktur unterliegt der australischen Aufsicht. Head-Trustee und Sub-Trustee werden von einer mit einer Australian Financial Services License (AFSL; vergleichbar mit einer Lizenz für eine Kapitalverwaltungsgesellschaft) lizenzierten australischen Verwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „Trust Manager“) verwaltet.

Durch die Treuhandvereinbarungen nach australischem Recht sind die Anteile der Investmentgesellschaft am Head-Trust und Head-Trustee bzw. die mittelbaren Anteile am Sub-Trust und Sub-Trustee jeweils so eng miteinander verbunden, dass die Anteile nicht unabhängig voneinander übertragen werden können. Die aus dem Head-Trust bzw. Sub-Trust resultierenden Vermögensrechte werden somit auch durch die Beteiligung am Head-Trustee bzw. Sub-Trustee vermittelt. Head-Trust und Sub-Trust werden insofern als Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB qualifiziert.

Der Investitionsprozess der Investmentgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne der Anlagebedingungen (siehe auch Abschnitt 4.1 „Art der Vermögensgegenstände“, Seite 26) ist nach dem Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen.

Aufgrund der Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise

nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert.

Die Investmentgesellschaft darf bis zu 20% des Kommanditkapitals in Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB anlegen. Diese Beschränkung gilt nicht während der Investitionsphase bzw. am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft bei planmäßiger Veräußerung des Anlageobjekts.

Die Investmentgesellschaft darf Gelddarlehen an Unternehmen gewähren, an denen sie bereits beteiligt ist, wenn höchstens 30% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft für diese Darlehen verwendet werden, die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligung überschreiten und im Übrigen die Voraussetzungen nach § 285 Abs. 3 KAGB erfüllt sind.

4.3 Angaben zum konkreten Anlageobjekt

4.3.1 Standort des Anlageobjekts

Standort des Anlageobjekts ist Canberra, die Hauptstadt von Australien. Die Stadt liegt im Australian Capital Territory (ACT), rund 290 km südwestlich von Sydney und 670 km nordöstlich von Melbourne. Mit rund 398.000 Einwohnern ist Canberra die achtgrößte Stadt Australiens. Als Regierungssitz ist Canberra Sitz der Verfassungsorgane des australischen Staates wissens mitsamt deren Ministerien, Verwaltungen und Gerichten. Die Wirtschaftszweige der staatlichen Verwaltung und Verteidigung beschäftigen über 40% aller Erwerbstätigen. Außerdem haben zahlreiche soziale, wissenschaftliche und kulturelle Institutionen nationaler Bedeutung ihren Sitz in Canberra. Daneben fokussiert sich die Industrie in Canberra auf Bereiche mit hoher Wertschöpfung wie beispielsweise Biotechnologie, Rüstung, Informationstechnologie, Umwelttechnologie und Raumfahrt.

Das Anlageobjekt liegt im Stadtteil Barton und ist auf Grund seiner Lage in einem gewerblich genutzten Gebiet überwiegend von Büroimmobilien umgeben. Barton grenzt an den Canberra Capital Hill und ist Teil des Regierungsviertels. Neben bekannten nationalen und internationalen Unternehmen sind hier ebenfalls Premierminister und Kabinett, Generalstaatsanwalt-

schaft, Ministerium für auswärtige Angelegenheiten und Handel und mehrere andere Commonwealth-Ministerien ansässig. Zwei Stadtparks (Bowen Park und Telopea Park) liegen in unmittelbarer Nähe. Das Anlageobjekt profitiert von einem guten Anschluss an das Verkehrsnetz. Die Autobahn A23 kann in wenigen Minuten Fahrzeit erreicht werden und ist nur ca. 4 km entfernt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Drei Bushaltestellen sind im Umkreis von ca. 300 m bis 400 m fußläufig zu erreichen. Die Haltestellen bieten günstige Verbindungen in die anderen Stadtteile sowie ins Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Restaurants und Hotels befinden sich in fußläufiger Entfernung.

4.3.2 Beschreibung des Anlageobjekts

Die Büroimmobilie wurde im Jahr 1997 erbaut und verfügt über drei oberirdische Geschosse sowie eine Parkgarage mit 67 Pkw-Stellplätzen. Das Grundstück, welches im Eigentum des australischen Staats liegt (siehe hierzu Abschnitt 4.6 „Erbbaurechtsähnlicher Vertrag über die Nutzungsüberlassung des Grundstücks des Anlageobjekts (Crown Lease)“, Seite 32 f.), hat eine Größe von 3.620 m². Die Gesamtmietfläche von rund 5.572 m² umfasst Büroflächen von rund 5.444,5 m² in den drei oberirdischen Geschossen sowie Lagerflächen im Untergeschoss von rund 127,5 m². Der Haupteingang in der 40 Macquarie Street kann über eine Außentreppe erreicht werden. Neben dem Haupteingang befindet sich zudem der Fußgängerzugang zur Parkgarage, welche ebenfalls von der Macquarie Street befahren werden kann.

Das Anlageobjekt wurde in Stahlbetonrahmenkonstruktionsbauweise errichtet, mit bewehrten Stützen, Stahlbetondecken und aussteifenden Elementen wie Treppenhaus- und Aufzugskernen. Die Parkgarage im Untergeschoss steht auf einer tragenden Bodenplatte. Bei der Fassade handelt es sich um eine Betonfertigbauweise. Das Anlageobjekt besitzt eine Flachdachkonstruktion bestehend aus der Betondeckenplatte und einer Dachabdichtung aus Aluminiumformblechen, welche 2014 erneuert wurde. Zur Absturzsicherung ist an den Dachrändern umlaufend eine Betonvorrichtung vorhanden, sowie Ankerpunkte zur Befestigung von Sicherungsgurten des Wartungspersonals. Des Weiteren befindet sich auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage mit 394 (1,6 m x 0,9 m x 0,4 m) Paneelen, die im Jahre 2014 errichtet wurde. Die Photovoltaik-Anlage mit 567 m² hat eine Leistung von

98,5 kWp. Der erzeugte Strom wird ausschließlich für die Klimatisierung des Anlageobjekts genutzt.

Die Büroflächen sind generell als Großraumbüros konzipiert. Die Geschossfläche pro Obergeschoss beträgt ca. 1.870 m². Die einzelnen Geschosse bieten flexible Grundrisse mit Büroflächen von ca. 198 m² bis ca. 1.358 m². Die Aufteilung der einzelnen Flächen in der Immobilie ist individuell und flexibel, ohne großen Aufwand realisierbar. Die Böden in den Büroflächen sind mit Teppichflies belegt. Die Aufzugsvorräume sind ebenfalls mit Teppich ausgestattet. In den Bürogeschossen wurden abgehängte Akustikdecken als Rasterdecken eingebaut. Die Nassräume sind an Böden und Wänden mit polierten Keramikfliesen belegt. Die Wände sind geputzt, bzw. gespachtelt und gestrichen. Je nach Mieterwunsch stehen in den Büroflächen in jedem Geschoss Teeküchen zur Verfügung. Die konstruktiven Betondecken haben an der Fassadenseite eine Höhe von ca. 3,3 m. Durch die abgehängten Akustikpaneele, wo auch die Kühlung verläuft, verringert sich die Deckenhöhe auf ca. 2,7 m.

Das Anlageobjekt wird mechanisch belüftet und gekühlt. Die Erzeugung der Wärme erfolgt über einen im Jahr 2017 neu eingebauten Gas-Gebälse-Brenner. Die Kälte wird in mit Wasser gekühlten Kühlmaschinen und einem entsprechenden Kühlturm erzeugt. Die Zentralen befinden sich im Technikaufbau auf dem Dach. Pro Etage gibt es jeweils gesteuerte Lüftungsgeräte. Das erforderliche Warmwasser wird zentral von zwei Gasthermen in der Heizungszentrale erzeugt. Die Elektroverteilerschränke sind auf die Etagen verteilt. Hier befinden sich auch die Stromzähler der einzelnen Mieter. Die Beleuchtung der allgemeinen Bereiche und des Untergeschosses sind mit LED Leuchten, Spots und Röhren ausgerüstet.

Im Anlageobjekt befinden sich zwei Personenaufzüge mit einer Tragfähigkeit von 1.156 kg/17 Personen je Aufzug. Die Aufzüge führen von der Parkgarage bis in das zweite Obergeschoss. Bei den Aufzugsmotoren handelt es sich nach aktuellem Stand um Originalmaschinen. Die Steuerung der Aufzüge wurde bis heute mehrfach modernisiert und aktualisiert. Ferner befinden sich in der Büroimmobilie zwei Fluchttreppenhäuser. Der Brandschutz wird durch eine automatische Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Löschleitungen und Wandhydranten gewährleistet. Bei der Sprinkleranlage wurde das Nassrohrsystem verwendet. Die Alarmierung erfolgt über Brand- und Rauchmelder, eine Brandmeldeanlage und akustische Warnanlage.

Das Anlageobjekt wird mit Kameras überwacht. Der Zugang zu den Mieteinheiten wird mittels Kartensystem kontrolliert.

Das Anlageobjekt verfügt aktuell über ein 5 Sterne NABERS-Rating. NABERS (National Australian Built Environment Rating System) ist eine Initiative der australischen Regierung, um mittels einer Skala von einem Stern bis sechs Sterne die Umwelleistung australischer Gebäude und Mietwohnungen zu messen und zu vergleichen.

4.3.3 Altlasten

Das Grundstück des Anlageobjekts wird gemäß Auskunft vom 30.08.2018 nicht in der Verwaltungsdatenbank der australischen Umweltbehörde (Environment Protection Authority, EPA) für kontaminierte Standorte erfasst. Es ist dementsprechend nach Kenntnis des Verkäufers frei von Boden- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten.

4.3.4 Dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens weist das Grundregister des Australian Capital Territory (Certificate of Title) das erbaurechtsähnliche Nutzungsrecht (Crown Lease) sowie die Mietverhältnisse mit den einzelnen Mietern als Untermietverhältnisse aus.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

4.3.5 Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Mietverträgen, aus dem Vertrag über die Nutzungsüberlassung des Grundstücks des Anlageobjekts (Crown Lease), aus dem Vertrag über die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung sowie den vorstehend aufgeführten dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

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

Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Investmentgesellschaft, sind der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht bekannt.

4.3.6 Behördliche Genehmigungen

Das Grundstück/Anlageobjekt ist unter Einhaltung der Genehmigungen, gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Vereinbarungen, insbesondere des erbaurechtsähnlichen Vertrags (Crown Lease) zu nutzen (siehe auch Abschnitt 4.6 „Erbbaurechtsähnlicher Vertrag über die Nutzungsüberlassung des Grundstücks des Anlageobjekts (Crown Lease)“, Seite 32 f.). Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für welches eine strikte Planung, insbesondere auch hinsichtlich Umweltaspekten besteht. Nach Kenntnis der KVG liegen alle behördlichen Genehmigungen zur Nutzung des Anlageobjekts und damit zur Erreichung des Anlageziels der Investmentgesellschaft vor.

4.3.7 Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 261 Abs. 5 KAGB im Auftrag der KVG von der C & W (U.K.) LLP – German Branch, Rathenauplatz 1, 60313 Frankfurt am Main („Externer Bewerter“) mit Datum vom 21.09.2018 ein Bewertungsgutachten erstellt. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens liegt der zum Stichtag 31.08.2018 ermittelte Verkehrswert bei 29.040.000 AUD. Der Verkehrswert des Anlageobjekts liegt somit zum Stichtag leicht über dem für den Erwerb des Anlageobjekts angesetzten Kaufpreis (siehe Abschnitt 4.5 „Kaufvertrag“, Seite 31 f.).

Grundsätzlich darf in ein Anlageobjekt gemäß § 261 Abs. 5 Nr. 3 KAGB nur investiert werden, wenn die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Der von dem externen Bewerter ermittelte Wert ist im Einklang mit den Gesetzesvorschriften und damit auch die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung für das Anlageobjekt.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

4.4 Trust Deed (Treuhandvereinbarung nach australischem Recht)

4.4.1 Head-Trust Deed

Der Real I.S. Australia 10 Trust wurde durch den Treuhandvertrag vom 16. August 2018 („Head-Trust Deed“) nach dem Recht des australischen Bundesstaates Victoria durch den Treuhänder, die Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd., gegründet. Bei dem Head-Trust handelt es sich um ein Treuhandvermögen nach australischem Recht.

Der Head-Trust war vor Anbahnung der diesem Beteiligungsangebot zugrunde liegenden Transaktionen wirtschaftlich bisher nicht tätig bzw. aktiv, sondern wurde im Rahmen der Vorbereitung dieses Beteiligungsangebots und ausschließlich für die Zwecke dieses Beteiligungsangebots gegründet. Die Investmentgesellschaft hält 99,99% der Anteile am Head-Trust. 0,01% der Anteile werden durch den australischen Investment Manager Real I.S. Australia Pty. Ltd. gehalten.

Der Head-Trust wurde gegründet, um Anteile (units) an einem anderen Unit-Trust, dem Real I.S. Australia 10 Subtrust, zu erwerben. Durch den Head-Trust Deed wurde der Head-Trustee als Treuhänder für den Head-Trust bestellt. Der Head-Trustee wird sämtliche im Head-Trust befindlichen Vermögensgegenstände für die Treugeber des Head-Trusts im eigenen Namen, aber für Rechnung und auf Risiko der Treugeber erwerben und halten. Treugeber des Head-Trusts sind die Inhaber der Anteile am Head-Trust. Entsprechend wird der Head-Trustee die Anteile am Sub-Trust treuhänderisch für die Treugeber – und somit im Wesentlichen für die Investmentgesellschaft – halten.

Wesentliche Rechte und Pflichten des Head-Trustees bzw. der Treugeber nach dem Head-Trust Deed:

Nach dem Head-Trust Deed ist die Investmentgesellschaft als Treugeber in die wesentlichen Angelegenheiten (Major Matters) sowie bestimmte weitere Angelegenheiten (Specified Matters) des Head-Trusts wie folgt eingebunden:

Sofern wesentliche Angelegenheiten (Major Matters) betroffen sind (beispielsweise die Durchführung, Beendigung, Erneuerung oder wesentliche Änderung von Mietverträgen durch den Sub-Trustee, mit einer Miete von über 400.000 AUD pro Jahr, der Erwerb oder die Veräußerung jeglicher Beteiligung des Sub-Trus-

tees an Grundbesitz, die Durchführung, Beendigung oder wesentliche Änderung des Investment Management Agreements, das durch die Trustees für den Sub-Trust und den Head-Trust abgeschlossen wird, jede Übertragung von Anteilen an dem Sub-Trust und dem Head-Trust und die Beendigung des Sub-Trusts und des Head-Trusts), muss der Head-Trustee grundsätzlich jede Anordnung der Treugeber befolgen, sodass diese über jegliche Maßnahmen betreffend die Major Matters Kontrolle ausüben können. Der beauftragte Investment Manager kann den Treugebern diesbezügliche Vorschläge unterbreiten. Im Rahmen des Head-Trust Deed verpflichtet sich der Head-Trustee dazu, hinsichtlich der Major Matters grundsätzlich nicht gegen diese Anordnungen bzw. ohne eine entsprechende Anordnung zu handeln.

Sofern bestimmte Angelegenheiten (Specified Matters) betroffen sind (beispielsweise die Durchführung, Beendigung, Erneuerung oder wesentliche Änderung von Mietverträgen durch den Sub-Trustee, mit einer Miete von über 100.000 AUD pro Jahr, grundsätzlich jede Renovierung von Grundbesitz im Wert von über 300.000 AUD pro Jahr pro Grundstück oder die Durchführung, Beendigung oder wesentliche Änderung jeglicher Verträge betreffend die Renovierung durch den Sub-Trustee, die Durchführung, Beendigung oder wesentliche Änderung jeglicher Darlehensverträge des Sub-Trustees sowie jegliche andere Vereinbarung mit einer Gegenleistung oder einem Wert über 100.000 AUD pro Jahr oder anderweitiger Wesentlichkeit für den Head-Trust oder Sub-Trust, der Abschluss von Zinsswaps oder einer anderen Absicherung oder Derivatevereinbarung im Zusammenhang mit den Abschluss von Darlehensverträgen durch den Sub-Trustee), muss der Head-Trustee grundsätzlich jede Weisung der Treugeber befolgen, sodass diese über jegliche Maßnahmen betreffend die Specified Matters sowie jegliche andere Angelegenheit, die einer Weisung unterliegt, Kontrolle ausüben können. Auch diesbezüglich kann der Investment Manager den Treugebern Vorschläge unterbreiten. Im Rahmen des Head-Trust Deed verpflichtet sich der Head-Trustee dazu, hinsichtlich der Specified Matters grundsätzlich nicht gegen diese Weisungen bzw. ohne eine entsprechende Weisung zu handeln.

Zudem regelt der Head-Trust Deed die Möglichkeit der Treugeber, Erträge aus dem Head-Trust zu erhalten sowie den Head-Trust Deed zu kündigen. Der Head-Trustee hat insofern weitergehende Verpflichtungen aus dem Head-Trust Deed gegenüber den Treugebern,

die er auf der Grundlage der treuhandvertraglichen Bestimmungen einzuhalten hat.

Daneben enthält der Head-Trust Deed unter anderem Bestimmungen zur Übertragung und Rücknahme von Anteilen am Head-Trust, zur Vergütung bzw. Kostenerstattung für den Head-Trustee, zum jährlichen Budget des Head-Trusts sowie zur beschränkten Haftung des Head-Trustees. Im Zusammenhang mit der Übertragung der Anteile am Head-Trust ist dabei insbesondere zu beachten, dass diese Übertragung nur vollständig (d. h. sämtliche units) und zeitgleich mit der Übertragung sämtlicher etwaiger Anteile des Treugebers am Head-Trustee sowie auch nur an denselben Empfänger erfolgen darf. Ferner enthält der Head-Trust Deed Bestimmungen zur Ausschüttung ausschüttungsfähiger Erträge, zur Freistellung des Treuhänders von Haftungsrisiken, Regelungen zu Änderungen des Head-Trust Deed, zur Beendigung des Head-Trusts, zur Bewertung des Vermögens des Head-Trusts, Bestimmungen zur Bestellung oder zum Entlassen eines Prüfers zur Prüfung des Sub-Trusts und des Head-Trusts sowie Regelungen zu weiteren allgemeinen und besonderen Rechten und Pflichten des Head-Trustees.

4.4.2 Sub-Trust Deed

Der Real I.S. Australia 10 Subtrust wurde durch den Treuhandvertrag vom 16. August 2018 ("Sub-Trust Deed") nach dem Recht des australischen Bundesstaates Victoria durch den Treuhänder, die Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd., gegründet. Auch bei dem Sub-Trust handelt es sich um ein Treuhandvermögen nach australischem Recht.

Der Sub-Trust war vor Anbahnung der diesem Beteiligungsangebot zugrundeliegenden Transaktionen wirtschaftlich bisher ebenfalls nicht tätig bzw. aktiv, sondern wurde im Rahmen der Vorbereitung dieses Beteiligungsangebots und ausschließlich für die Zwecke dieses Beteiligungsangebots gegründet. Der Head-Trust hält 100% der Anteile an dem Sub-Trust.

Der Sub-Trust wurde gegründet, um australisches Grundeigentum sowie Vermögensgegenstände, die für den Betrieb des Grundeigentums erforderlich sind, zu erwerben und zu halten. Durch den Sub-Trust Deed wurde der Sub-Trustee als Treuhänder für den Sub-Trust bestellt. Der Sub-Trustee wird sämtliche im Sub-Trust befindlichen Vermögensgegenstände für die Treugeber des Sub-Trusts im eigenen Namen, aber

für Rechnung und auf Risiko der Treugeber erwerben und halten. Treugeber des Sub-Trusts sind die Inhaber der Anteile am Sub-Trust. Entsprechend wird der Sub-Trustee das erbbaurechtsähnliche Recht am Grundstück (nebst darauf errichteter Büroimmobilie) als Anlageobjekt treuhänderisch für die Treugeber als wirtschaftlich Berechtigte – und somit für den Head-Trust – halten.

Wesentlichen Rechte und Pflichten des Sub-Trustees bzw. der Treugeber nach dem Sub-Trust Deed:

Der Sub-Trust Deed wurde parallel und insbesondere in Konsequenz zum Head-Trust Deed ausgestaltet, so dass im Wesentlichen auf die Darstellung der wesentlichen Rechte und Pflichten des Head-Trustees bzw. der Treugeber nach dem Head-Trust Deed verwiesen werden kann. Diese parallele bzw. konsequente Regelung soll insbesondere dafür sorgen, dass die Rechte der Treugeber des Head-Trusts, d. h. im Wesentlichen die Rechte der Investmentgesellschaft, auf Ebene des Sub-Trusts durchgesetzt werden können. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den in dem Head-Trust Deed festgelegten wesentlichen Angelegenheiten (Major Matters) sowie mit den weiteren darin bestimmten Angelegenheiten (Specified Matters). Als zusätzliche wesentliche Angelegenheit (Major Matter) definiert der Sub-Trust Deed – sofern anwendbar – die Durchführung, Beendigung oder wesentliche Änderung der Placement Guarantee oder des Capital Acquisition Agreements.

Im Zusammenhang mit der Übertragung der Anteile am Sub-Trust ist wiederum insbesondere zu beachten, dass diese Übertragung nur vollständig (d. h. sämtliche units) und zeitgleich mit der Übertragung sämtlicher etwaiger Anteile des Treugebers am Sub-Trustee sowie auch nur an denselben Empfänger erfolgen darf.

4.5 Kaufvertrag

Die Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd. in der Funktion als Trustee des Real I.S. Australia 10 Subtrust hat mit der Hedley Property Investments Pty Limited in der Funktion als Trustee des Hedley Family Unit Trust (nachfolgend auch „Verkäufer“) am 28.09.2018 einen Kaufvertrag über das erbbaurechtsähnliche Recht am Anlageobjekt geschlossen.

Nutzen und Lasten der Rechte am Anlageobjekt sind mit Kaufpreiszahlung in Höhe von 29.000.000 AUD

am 15.11.2018 auf den Sub-Trustee des Sub-Trusts übergegangen. Ferner sind im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag australische Stempelsteuer (Stamp Duty, vergleichbar der deutschen Grunderwerbsteuer) in Höhe von 5 % bezogen auf den Kaufpreis sowie weitere nominelle Nebenkosten (u. a. für die Registrierung) angefallen. Eine Goods and Services Tax (GST, entspricht der deutschen Umsatzsteuer) wurde nicht erhoben. Ansonsten tragen die Vertragsbeteiligten ihre Kosten im Zusammenhang mit der Transaktion (z. B. für Rechtsberatung) grundsätzlich selbst.

Der Kaufvertrag unterliegt dem Recht des Australian Capital Territory (ACT).

Über das im Stadtteil Barton gelegene Grundstück, auf dem die Büroimmobilie errichtet ist, ist ein erbbaurechtsähnliches Recht bestellt (sog. Crown Lease). Nähere Einzelheiten werden im Abschnitt 4.6 „Erbbaurechtsähnlicher Vertrag über die Nutzungsüberlassung des Grundstücks des Anlageobjekts (Crown Lease)“, Seite 32 f., dargestellt. Der Verkäufer hat zum Zeitpunkt des Vollzugs des Kaufvertrags garantiert, dass er der alleinige Inhaber des Crown Lease ist und dieses frei von Belastungen und sonstigen Rechten Dritter besteht. Ferner hatte der Verkäufer garantiert, dass ihm keine bestehenden, aber noch unbefriedigten Urteile, Verfügungen bekannt sind, die Einfluss auf das Anlageobjekt haben noch, dass solche zu befürchten sind. Der Sub-Trustee des Sub-Trusts, als Nutzungsberechtigter unter dem Crown Lease betreffend das Grundstück (nebst darauf errichtetem Gebäude) hat in seiner Rechtsposition in erheblichem Umfang einem Eigentümer vergleichbare Rechte und Pflichten hinsichtlich des Grundstücks/Anlageobjekts. Gleich einem Grundstückseigentümer hat der Sub-Trustee die Kosten des Grundstücks bzw. der Immobilie zu tragen und unterliegt der gleichen Haftung hinsichtlich Personen, Immobilie etc. wie ein Eigentümer.

Der Sub-Trustee hat bestätigt, dass er das Recht zur Inspektion des Anlageobjekts hatte und vor diesem Hintergrund insbesondere mit dem Zustand des Anlageobjekts und dessen Nutzungsvorgaben sowie sonstiger wesentlicher Bestandteile des Anlageobjekts zufrieden ist. Der Sub-Trustee hat des Weiteren bestätigt, dass er insbesondere ausreichend Zeit zur Sichtung relevanter Dokumente, Bewertung des Anlageobjekts und Inanspruchnahme von Beratung im Hinblick auf seine Rechte und Pflichten in Verbindung mit dem Kaufvertrag hatte. In gleichem Umfang schließt der Verkäufer seine Haftung für die vom Sub-

Trustee bestätigten Umstände aus. Der Verkäufer hatte jedoch seinerseits zu bestätigen, dass er dem Sub-Trustee alle relevanten Informationen zur Verfügung gestellt hat, sofern dem Sub-Trustee die Erlangung der Dokumente nicht selbst zuzumuten ist.

Der Käufer hat das Anlageobjekt mit den bestehenden Mietverträgen übernommen, wobei der Verkäufer insbesondere nicht für deren rechtliche Verbindlichkeit, den Bestand bzw. Fortbestand und/oder das vertragsgemäße Verhalten der Mieter einsteht. Der Käufer hat sich damit einverstanden erklärt, in diesem Zusammenhang keine Ansprüche gegen den Verkäufer zu erheben. Ferner hat der Verkäufer mit Wirkung zum Vollzug des Kaufvertrags alle durch ihn geschlossenen Vereinbarungen in Verbindung mit den bestehenden Mietverträgen, insbesondere solche mit Garantiegebern, auf den Käufer übertragen. Bestehende Bankgarantien und Mietkautionen sind dem Käufer vom Verkäufer übergeben worden.

Laut Kaufvertrag ist im Anlageobjekt kein Asbest vorhanden. Der Verkäufer übernimmt diesbezüglich keine Haftung. Gleicher Haftungsausschluss gilt für sonstige Kontaminationen des Anlageobjekts oder des Grundstücks.

Das Anlageobjekt wurde gekauft wie gesehen und auf der Grundlage der kaufvertraglichen Regelungen in dem Zustand erworben, in dem es sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags befunden hat. Der Verkäufer haftet außer in dem oben dargestellten Umfang nicht für versteckte Mängel oder unentdeckte oder nicht dargelegte Umstände zum Nachteil des Käufers. Insoweit stehen dem Käufer keine Ansprüche zu, sollten sich nachträglich Kosten oder Wertveränderungen durch Sachverhalte ergeben, die im Rahmen der sorgfältigen Prüfung (Due Diligence) nicht entdeckt wurden oder die im Zusammenhang mit einer falschen Interpretation oder Analyse von Unterlagen oder Informationen entstehen, die vom Verkäufer an den Käufer überlassen wurden.

Es bestehen zahlreiche weitere marktübliche Regelungen, wie sie in Kaufverträgen, speziell in Australien, üblich sind (u. a. zur Vertraulichkeit von Informationen und zu Haftungsbegrenzungen der Trustees der Vertragsparteien). So haben die Parteien die Informationen, die ihnen aufgrund des Kaufvertrags zur Kenntnis gelangt sind, vertraulich zu behandeln. Dies gilt nicht für den Fall, dass die informationsgebende Partei eine Offenlegung gestattet hat, die Partei rechtmäßig auf

andere Weise an die Information gelangt ist oder die Offenlegung gesetzlich verlangt oder zur Durchführung der vertraglichen Leistungen erforderlich ist. Der Kaufvertrag stellt zudem klar, dass die Haftung der Trustees grundsätzlich auf die jeweilige Funktion als Trustee und der Höhe nach auf die Vermögensgegenstände des jeweiligen Trusts beschränkt ist, sofern diese Begrenzung nicht durch das jeweilige Trust Deed oder per Gesetz reduziert wird oder die Trustees keinen Anspruch auf Haftungsbegrenzung aufgrund von betrügerischem oder fahrlässigem Handeln oder wegen Verletzung der Treuepflicht haben.

4.6 Erbbaurechtsähnlicher Vertrag über die Nutzungsüberlassung des Grundstücks des Anlageobjekts („Crown Lease“)

Das Anlageobjekt befindet sich auf einem rund 3.620 m² umfassenden Grundstück im Stadtteil Barton von Canberra. Das Anlageobjekt ist im Wege eines erbbaurechtsähnlichen Vertrags (Crown Lease) vom 18.12.1998 für 99 Jahre bis zum 17.12.2097 an den jeweiligen Rechteinhaber (vergleichbar einem Nutzungsberechtigten unter einem Erbbaurecht) vom australischen Staat (Commonwealth of Australia) als zivilrechtlichem Eigentümer des Grundstücks zur Nutzung überlassen worden. Vorausgesetzt der Nutzungsberechtigte erfüllt alle vereinbarten Verpflichtungen, ist er berechtigt, das Grundstück auch nach dem Jahr 2097 für eine weitere Mietperiode zu den dann gültigen, gesetzlich vorgegebenen Konditionen (u. a. Laufzeit, Höhe des Nutzungsentgelts) weiter zu nutzen.

Nutzungsberechtigter unter dem Crown Lease ist der Sub-Trust (vertreten durch den Sub-Trustee). Im Rahmen von Grundstücksgeschäften mit Ausländern in Australien ist grundsätzlich die staatliche Institution Foreign Investment Review Board (FIRB) mit einzubeziehen. Auf Grund der Größe des Anlageobjekts sowie der Mieterstruktur ist jedoch eine Zustimmung des FIRB für die Übertragung des Crown Lease auf den Sub-Trust nicht erforderlich.

Im Australian Capital Territory (ACT), dem Standort des Anlageobjekts, ist es im gewerblichen Bereich grundsätzlich nicht möglich, Eigentum an Grund und Boden vom Staat zu erwerben. Vielmehr ist es üblich, das Land langfristig im Wege eines Crown Lease vom Staat zur Nutzung überlassen zu bekommen. Für die Überlassung des Lands unter dem Crown Lease muss

auf Anforderung des Staats lediglich eine unbedeutende jährliche Miete in Höhe von 0,05 AUD bezahlt werden. Das Grundstück liegt in Canberra im Stadtteil Barton und ist – betreffend den Crown Lease – im zuständigen Grundregister des Australian Capital Territory unter der Registriernummer Volume 1549, Folio 86 Edition 30 registriert. Das Grundstück liegt innerhalb der Section 9, Block 10, Division Barton, District Canberra Central auf dem hinterlegten Plan 7564.

Unter dem Crown Lease sichert der Nutzungsberechtigte unter anderem zu, dass die auf dem Grundstück errichteten Gebäude eine Brutto-Nutzfläche von 6.080 m² nicht überschreiten, dass für jegliche Bebauung oder strukturelle Änderungen an der Bebauung im Voraus eine Genehmigung eingeholt wird, die Flächen für Büronutzung und bis zu 150 m² für Gastronomie genutzt werden, behindertengerechte Zugänge und Einrichtungen bereitgestellt werden und die öffentlichen Zugänge zur Zufriedenheit des Commonwealth beleuchtet werden. Weiterhin sichert der Nutzungsberechtigte zu, dass auf dem Grundstück die geplanten Parkflächen, wie sie von der entsprechenden Behörde genehmigt wurden, bereitgestellt werden.

Bestimmte strukturelle Änderungen an der Büroimmobilie bedürfen ebenfalls einer Genehmigung durch das Commonwealth. Wie in Verträgen dieser Art üblich, stellt der Nutzungsberechtigte das Commonwealth of Australia von allen Schäden oder Ansprüchen Dritter frei. Das Anlageobjekt ist vom Nutzungsberechtigten zur Zufriedenheit des Commonwealth of Australia zu warten und instand zu halten. Sollte der Nutzungsberechtigte diese Verpflichtung nicht erfüllen, kann das Commonwealth of Australia unter bestimmten Umständen bspw. Arbeiten auf Kosten des Nutzungsberechtigten veranlassen oder auch verlangen, dass der Nutzungsberechtigte die Gebäude entfernt und gegebenenfalls wieder auf eigene Kosten errichtet. Das Commonwealth of Australia hat übliche Inspektionsrechte. Der Nutzungsberechtigte muss für alle Steuern und Abgaben im Zusammenhang mit dem Grundstück während der Laufzeit des Crown Lease aufkommen. Bei den vorgenannten bzw. bestehenden laufenden Zusicherungen handelt es sich um übliche Zusicherungen im Rahmen eines Crown Lease im Australian Capital Territory.

Sollte der Nutzungsberechtigte die Miete oder jegliche andere Zahlungsverpflichtung unter dem Crown Lease nach Anforderung nicht innerhalb von drei Monaten nach deren Fälligkeit bezahlen oder die lau-

fenden Zusicherungen nicht einhalten bzw. verletzen und diesen Zustand nicht innerhalb von sechs Monaten nach entsprechender Benachrichtigung durch das Commonwealth of Australia heilen, oder sollte das Anlageobjekt länger als ein Jahr nicht gemäß den Nutzungsbestimmungen genutzt werden, hat das Commonwealth of Australia das Recht, den Crown Lease außerordentlich zu kündigen, wobei das Commonwealth of Australia sich darüber hinaus mögliche Schadenersatzforderungen offen hält.

Der Crown Lease unterliegt dem Recht des Australian Capital Territory (ACT).

4.7 Mieterstruktur und Mietverträge

Aufgrund der Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert.

Im Hinblick auf die von der Investmentgesellschaft mittelbar erworbene Büroimmobilie bestehen die in der nachfolgenden Tabelle „Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten“ dargestellten Mietverhältnisse. Es ist zu beachten, dass es sich aufgrund der bestehenden Crown Lease Struktur jeweils offiziell um Untermietverträge handelt.

Vorbehaltlich der individuellen Mieterdaten basieren die Mietverhältnisse grundsätzlich auf einem einheitlichen Mustermietvertrag, sodass die nachfolgende Beschreibung der wesentlichen Mietvertragsklauseln für alle Mietverhältnisse gilt:

Laufzeit

Die Laufzeit der einzelnen Mietverträge unterliegt der individuellen Vereinbarung gemäß der Tabelle „Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten zum 01.01.2019“. Für den Fall des Abschlusses eines neuen Mietvertrags während der ursprünglichen Laufzeit bleibt der bisherige Mietvertrag bis zum Beginn des neuen Mietvertrags in Kraft. Der Vermieter hat das Recht einer vorzeitigen Kündigung für den Fall, dass er

Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten zum 01.01.2019

Mieter / Mieterbranche / Risiko-Indikator (D&B-Rating) ¹	Bürofläche in m ²	Archiv- / Lagerflächen in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze
Australian Strategic Policy Institute Limited Mieterbranche: Strategieberatungs-Institut Risiko-Indikator gemäß D&B-Rating: 2	2.047,20	63,55	20
Maloch Pty Ltd. Mieterbranche: australische Anwaltskanzlei Risiko-Indikator gemäß D&B-Rating: 1	1.222,82	0	7
Croplife Australia Limited Mieterbranche: Handelsverband von Agrochemie-Unternehmen Risiko-Indikator gemäß D&B-Rating: 1	646,71	63,90	6
Providence Consulting Group Pty. Ltd. Mieterbranche: Beratungsunternehmen Risiko-Indikator gemäß D&B-Rating: 2	401,00	0	4
Navantia Australia Pty. Ltd. Mieterbranche: Spanisches Schiffsbauunternehmen Risiko-Indikator gemäß D&B-Rating: 2	413,50	0	7
The Government of the Republic of Colombia Mieterbranche: Botschaft von Kolumbien Risiko-Indikator gemäß D&B-Rating: n.a.	311,40	0	7
The Westbourne Group Pty. Ltd. Mieterbranche: IT-Beratungsdienstleister Risiko-Indikator gemäß D&B-Rating: 2	198,20	0	7
Dyncorp (Aust) Pty. Limited Mieterbranche: weltweit tätiges Sicherheitsunternehmen Risiko-Indikator gemäß D&B-Rating: 1	203,40	0	4
unvermietet	0	0	5
	5.444,23	127,45	67

¹ Der Risiko-Indikator gemäß D&B-Rating kann bei 1 (minimales Ausfallrisiko), 2 (unterdurchschnittliches Ausfallrisiko), 3 (überdurchschnittliches Ausfallrisiko) oder 4 (hohes Ausfallrisiko) liegen.

² Neben der Miete für die Mietflächen und die Pkw-Stellplätze fallen für die Mieter Reinigungskosten für die Mietflächen an, welche hier nicht berücksichtigt werden. Ferner werden beim Mieter Maloch Pty Ltd. Erträge für das Namensrecht „Maddocks House“ berücksichtigt.

seitens der australischen Behörden die Aufforderung zum Abriss oder zur grundlegenden Veränderung der Immobilie erhält. Es gilt dann eine Kündigungsfrist von sechs Monaten, soweit keine anderen Vorgaben seitens der australischen Behörden gemacht werden. Eine Entschädigung hat der Vermieter in diesem Fall nicht zu zahlen. Die Parteien vereinbaren, dass die Miete mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters über das Ende der Mietzeit hinaus jeweils monatlich verlängert werden kann. Die ursprüngliche vereinbarte Miete ist dann monatlich im Voraus anteilig entsprechend der Laufzeit geschuldet. Machen die Parteien davon Gebrauch, beträgt die Kündigungsfrist einen Monat.

Miete

Die Mieter schulden die Miete zuzüglich etwaiger Nebenkosten unbar ohne Abzüge monatlich im Voraus. Dabei handelt es sich bei den abgeschlossenen Mietverträgen um Bruttomietverträge, d. h. die vereinbarte Miete enthält alle verbrauchsabhängige Mietnebenkosten (z. B. für Elektrizität, Wasser, Abwasser), sowie sämtliche sonstige Betriebs- und Bewirtschaftungskosten des Objekts (z. B. Grundsteuer sowie sonstige Steuern und Abgaben, Objektversicherung, bestimmte Reparatur- und Instandhaltungskosten sowie Hausverwalterkosten). Dem Vermieter obliegen darüber hinaus strukturelle Instandhaltungsmaßnahmen für das Anlageobjekt.

Mietertrag in AUD pro Jahr ²	Anteil an Mietertrag	jährliche Mieterhöhung	Mietbeginn	Mietende	Restlaufzeit Mietvertrag (ab 01.01.2019)	Verlängerungsoption
861.114,36	35,05%	3,00%	12.11.18	11.11.25	rd. 6 Jahre und 10 Monate	1 x 7 Jahre
552.882,00	22,50%	3,75%	19.04.17	18.04.24	rd. 5 Jahre und 3 Monate	1 x 7 Jahre
292.802,88	11,92%	3,50%	01.06.16	31.05.23	rd. 4 Jahre und 5 Monate	1 x 4 Jahre
204.999,96	8,34%	3,00%	08.11.18	07.11.23	rd. 4 Jahre und 10 Monate	1 x 5 Jahre
193.573,08	7,88%	3,50%	01.01.16	31.12.20	2 Jahre	1 x 5 Jahre
148.000,80	6,02%	3,50%	01.11.18	31.10.23	rd. 4 Jahre und 10 Monate	1 x 5 Jahre
104.922,24	4,27%	3,00%	14.03.18	13.03.21	rd. 2 Jahre und 2 Monate	1 x 2 Jahre
98.661,96	4,02%	4,00%	01.08.18	31.07.20	rd. 1 Jahr und 7 Monate	1 x 2 Jahre
0						
2.456.957,28	100,00%					

Der Vermieter hat Anspruch auf Verzugszinsen, sollten Mietzahlungen sieben Tage bzw. beim Mieter Maloch Pty Ltd. 14 Tage nach Fälligkeit nicht beglichen werden. Die Geltendmachung weiterer Rechte bleibt davon unberührt. Die Mieter haften auch im Falle einer vereinbarten Untermiete für die vollständige Erbringung der vereinbarten Miete. Für den Fall, dass das Anlageobjekt annektiert oder durch Feuer, Wasser, Naturkatastrophen oder höhere Gewalt zerstört wird, so dass die Nutzung für den Mieter unzumutbar ist, sind beide Parteien ohne die Pflicht zur Entschädigung zur Kündigung berechtigt, sofern nicht der Mieter den Wiederaufbau des Anlageobjekts zur Fortsetzung der Miete vom Vermieter verlangt. Die Miete ist dann entsprechend den Umständen anzupassen.

Nutzung

Die Mieter verpflichten sich zur vertragsgemäßen und sachgemäßen Nutzung und zum Erhalt der Mietflächen. Die Nutzung der Mietsache hat ohne Störung für Vermieter, andere Mieter und/oder Nachbarschaft zu erfolgen. Sofern die Mieter eine Erlaubnis für die Erbringung ihrer Geschäfte benötigen, haben sie diese auf eigene Kosten zu erlangen und den Vermieter von jeglicher Haftung, die durch die Nutzung der Mietflächen entsteht oder entstehen könnte, freizustellen. Der Vermieter ist wiederum verpflichtet, die Immobilie im Ganzen, insbesondere die Gemeinschaftsflächen für eine vertragsgemäße Nutzung zu erhalten, anderenfalls kann die Miete entsprechend gekürzt werden. Soweit vorhanden hat der Vermieter Klimaanlage und Fahrstühle zu warten und bei Bedarf zu reparieren. Kann ein Schaden an Klimaanlage, Fahrstuhl und/oder anderen Einrichtungen nicht innerhalb von drei Tagen behoben werden, ist der Mieter zu einer entsprechenden Kürzung der Miete bis zur Behebung des Schadens berechtigt. Ist ein Schaden nicht innerhalb von zwei Monaten behoben, ist der Mieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.

Einbauten seitens der Mieter sind nur mit Zustimmung des Vermieters vorzunehmen und vor Mietablauf wieder zu entfernen, anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, damit nach eigenem Ermessen zu verfahren. Nach Ende der Mietzeit ist der Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet oder hat dem Vermieter die Kosten dafür sowie für den Mietausfall für die Zeit der Vornahme der Reparaturen zu erstatten. Der Mieter Maloch Pty Ltd. hat dagegen seine Mietflächen lediglich besenrein zu hinterlassen.

Die Mieter nutzen die Mietsache auf eigene Gefahr und stellen den Vermieter von der Haftung für sämtliche Sach- und Personenschäden frei, sofern diese nicht auf ein vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten seitens des Vermieters zurückzuführen sind.

Die Mieter haben regelmäßig bei einer vom Vermieter genehmigten Versicherung eine Risiko- sowie eine Glasbruchversicherung abzuschließen und über die Mietzeit aufrecht zu erhalten.

Zur Untervermietung oder anderen Verfügungen über die Mietsache ist der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, die nicht ungerechtfertigt zu verweigern ist.

Sonstiges

Im Falle eines erfolglos gemahnten Verzugs der Mieter mit der Zahlung der vereinbarten Miete ist der Vermieter zur (unangekündigten) Räumung berechtigt oder kann das Mietverhältnis auf eine wochenweise Laufzeit mit einer im Voraus zu zahlenden Miete umstellen. Versäumt es der Vermieter einer vertraglichen Pflicht länger als 30 Tage, trotz Hinweis der Mieter nachzukommen, haben die Mieter das Recht zur Kündigung. Verhält sich der Mieter vertragsbrüchig, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet, wobei der Vermieter zur Minderung des Schadens, beispielweise durch eine möglichst schnelle Wiedervermietung beizutragen hat.

Sollte eine Klausel des Mietvertrages unwirksam sein oder gerichtlich für unwirksam erklärt werden, gilt der Mietvertrag im Übrigen fort, es sei denn, es handelt sich um eine wesentliche Klausel, wie Zahlung der Miete, Nutzung der Mietsache oder Untervermietung. In diesem Fall ist der Vermieter zu Kündigung des Vertrages ohne Entschädigungspflicht berechtigt.

4.8 Investment Management Agreement

Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd. in ihrer Funktion als Trustee des Real I.S. Australia 10 Trust und Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd. in ihrer Funktion als Trustee des Real I.S. Australia 10 Subtrust haben mit Vertrag vom 14.11.2018 die Real I.S. Australia Pty. Ltd. mit der Übernahme des Investment Managements beauftragt, d. h. die Vermögenswerte des jeweiligen Trusts zu verwalten und zu investieren.

Da es sich bei der Real I.S. Australia Pty. Ltd. um ein australisches Unternehmen handelt, statuiert der Vertrag zunächst das gemeinsame Verständnis, dass sowohl Head-Trust als auch Sub-Trust zu einer Investmentstruktur gemäß KAGB gehören, mit der bestimmte Pflichten verknüpft sind, zu deren Einhaltung bzw. zur Unterstützung bei der Einhaltung der Investment Manager verpflichtet wird.

Der Investment Manager übernimmt Leistungen des Investment Managements. Dazu gehört insbesondere die Beratung der Trustees im Bereich der Verwaltung und Realisation der Vermögenswerte des jeweiligen Trusts sowie die Übernahme aller dazugehörigen Aufgaben (wie z. B. das laufende Asset Management, Beratung beim Ankauf und Verkauf von Assets, das laufende Management der Anteilseigner, Administration der Trusts einschließlich der Erstellung erforderlicher Berichte), ohne dabei jeweils als Stellvertreter der Trustees aufzutreten. Dabei hat sich der Investment Manager an die Investment Guidelines zu halten, die er regelmäßig einer Überprüfung im Hinblick auf erforderliche Anpassungen zu unterziehen hat.

Der Investment Manager darf mit schriftlicher Zustimmung der Trustees Dritte mit der Übernahme der ihm übertragenen Aufgaben beauftragen, soweit er die Haftung für die beauftragten Dritten im vollen Umfang übernimmt. Darüber hinaus darf er, ebenfalls mit schriftlicher Zustimmung der Trustees, geeignete Berater (Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) auf Kosten des jeweiligen Trusts beauftragen, sofern dies für die vertragsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist.

Der Investment Manager ist verpflichtet, den Weisungen der Trustees und der Anteilseigner Folge zu leisten, sowie – falls erforderlich – darauf hinzuwirken, dass eine Weisung der Anteilseigner erfolgt. Der Investment Manager hat seine Aufgaben gemäß dem geltenden Recht zu erbringen, ohne dabei verpflichtet zu sein, Weisungen seitens der Trustees auf ihre Vereinbarkeit mit diesem oder den Trust Deeds hin zu prüfen. Er ist nicht verpflichtet, Weisungen Folge zu leisten, die offensichtlich gegen geltendes Recht oder die Trust Deeds verstoßen.

Der Vertrag stellt klar, dass die Haftung der Trustees grundsätzlich auf die jeweilige Funktion als Trustee und der Höhe nach auf die Vermögensgegenstände des jeweiligen Trusts beschränkt ist, sofern diese

Begrenzung nicht durch das jeweilige Trust Deed oder per Gesetz reduziert wird oder die Trustees keinen Anspruch auf Haftungsbegrenzung aufgrund von betrügerischem oder fahrlässigem Handeln oder wegen Verletzung der Treuepflicht haben.

Die Parteien verpflichten sich, die jeweils andere Partei, deren Mitarbeiter und von ihr beauftragte Dritte von allen Schäden durch eigenes Handeln oder Unterlassen freizustellen. Dies gilt nicht, sollte der Schaden auf einen Vertragsbruch, Nachlässigkeit oder betrügerisches Verhalten der jeweils anderen Partei zurückzuführen sein. Diese Pflicht gilt über das Vertragsende hinaus.

Die Parteien haben die Informationen, die ihnen aufgrund des Vertrags zur Kenntnis gelangt sind, vertraulich zu behandeln. Dies gilt nicht für den Fall, dass die Offenlegung gesetzlich verlangt oder zur Durchführung der vertraglichen Leistungen erforderlich ist sowie für die Zwecke der Erstellung eines Verkaufsprospektes nach KAGB.

Der Investment Manager ist zu einer ordentlichen Kündigung des Vertrages mit einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten berechtigt. Darüber hinaus steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu, zum Beispiel für den Fall, dass die Trustees insolvent werden oder ihre Stellung als Trustees der Trusts aufgeben.

Den Trustees steht ebenfalls ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu sowie ein jederzeitiges Kündigungsrecht mit einer Frist von mindestens 30 Tagen nach Ablauf von zehn Jahren nach Auflage der Trusts in Verbindung mit einer Weisung der Anteilseigner der Trusts. Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bestehende Haftungsfreistellungen bleiben von einer Kündigung unberührt.

Die Trustees werden auf Forderung des Investment Managers aus ihrer Funktion als Trustee des jeweiligen Trusts ausscheiden, sofern diese Forderung von den Anteilseignern des jeweiligen Trusts mit einer Mehrheit von 75 % der Anteile unterstützt wird und ein Ausscheiden nach Ansicht des Trustees sowohl mit seinen Pflichten als auch geltendem Recht vereinbar ist sowie die Interessen der Anteilseigner gewahrt bleiben und das Ausscheiden nach den Vorgaben des Trust Deed erfolgt.

Das Investment Management Agreement unterliegt dem Recht des australischen Bundesstaates New South Wales, der ebenfalls als Gerichtsstand (nicht exklusiv) bestimmt ist.

Hinsichtlich der Vergütung für den Investment Manager wird auf den Abschnitt 6.3.3 „Laufende Kosten“, Seite 65 f., und Abschnitt 6.3.6 „Transaktions- und Investitionskosten“, Seite 68, verwiesen.

4.9 Trust Management Agreement

Die Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd. in ihrer Funktion als Trustee des Real I.S. Australia 10 Trust und Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd. in ihrer Funktion als Trustee des Real I.S. Australia 10 Subtrust haben mit Vertrag vom 19.09.2018 die Evolution Trustees Ltd. mit der Übernahme des Trust Managements beauftragt, zur Unterstützung in ihrer Aufgabe als Trustee des jeweiligen Trusts.

Da es sich bei der Evolution Trustees Ltd. um ein australisches Unternehmen handelt, statuiert der Vertrag zunächst das gemeinsame Verständnis, dass sowohl Head-Trust als auch Sub-Trust zu einer Investmentstruktur gemäß KAGB gehören, mit der bestimmte Pflichten verknüpft sind, zu deren Einhaltung bzw. zur Unterstützung bei der Einhaltung der Trust Manager verpflichtet wird.

Der Trust Manager übernimmt Leistungen des Trust Managements. Dazu gehören insbesondere die Übernahme der laufenden Geschäftsführung bezüglich Head-Trust/Sub-Trust und die Beaufsichtigung des beauftragten Investment Managers bei der gesetzlichen und weisungsgerechten Erfüllung der diesem übertragenen Aufgaben.

Der Trust Manager ist berechtigt, im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben im Namen der Trustees zu handeln und ihn vertraglich zu verpflichten.

Der Trust Manager darf mit schriftlicher Zustimmung der Trustees Dritte mit der Übernahme der ihm übertragenen Aufgaben beauftragen. Der Trust Manager ist verpflichtet, den Weisungen der Trustees Folge zu leisten, solange die Weisungen nicht gegen geltendes Recht verstoßen oder die steuerliche Qualifizierung der Trusts gefährden. Diese Verpflichtung hat er auch an die für ihn handelnden Personen weiterzugeben.

Sofern der Trust Manager die Leistungen vertragsgemäß und/oder weisungsgemäß erbringt, sind die Trustees verpflichtet, den Trust Manager, seine Mitarbeiter und von ihm beauftragte Dritte von allen Schäden aufgrund von Ansprüchen Dritter freizustellen. Dies gilt nicht, sollte der Schaden auf einen Vertragsbruch, Nachlässigkeit oder betrügerisches Verhalten des Trust Managers zurückzuführen sein. Für diese Fälle trifft den Trust Manager eine entsprechende Freistellungsverpflichtung. Soweit die Trustees oder die Unitholders Schaden durch Vertragsbruch, Nachlässigkeit oder betrügerisches Verhalten des Trust Managers erleiden, ist die Haftung des Trust Managers den Trustees und den Unitholders gegenüber auf 1 Million AUD pro Trust beschränkt. Der Vertrag stellt klar, dass die Haftung der Trustees grundsätzlich auf die jeweilige Funktion als Trustee und der Höhe nach auf die Vermögensgegenstände des jeweiligen Trusts beschränkt ist, sofern diese Begrenzung nicht durch das jeweilige Trust Deed oder per Gesetz reduziert wird oder ausgeschlossen ist, da die Trustees keinen Anspruch auf Schadloshaltung aus dem Vermögen der Trusts haben, weil die Trustees betrügerisch oder fahrlässig gehandelt oder ihre Treuepflicht verletzt haben.

Der Trust Manager stellt die Trustees von der Haftung für Schäden frei, die er im Zuge der Leistungserbringung im Zusammenhang mit dem Eigentum der Trustees erleidet. Dabei ist die Haftung des Trust Managers allerdings, wie oben dargelegt, in bestimmten Situationen auf 1 Million AUD pro Trust beschränkt.

Die Parteien haben die Informationen, die ihnen aufgrund des Vertrages zur Kenntnis gelangt sind, vertraulich zu behandeln. Dies gilt nicht für den Fall, dass die Offenlegung gesetzlich verlangt oder zur Durchführung der vertraglichen Leistungen erforderlich ist sowie für die Zwecke der Erstellung eines Verkaufsprospektes nach KAGB. Die Parteien gewähren einander die erforderlichen Zugangs- und Zugriffsrechte und halten sich an die Aufbewahrungspflichten. Zudem leisten sie den gesetzlichen Anforderungen an den Schutz personenbezogener Daten Folge.

Der Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft und hat grundsätzlich eine Laufzeit von drei Jahren, wenn nicht zuvor zwischen den Parteien ein neuer Vertrag über das Trust Management geschlossen wird oder die Trustees einen neuen Trust Manager beauftragen. Die Trustees sind zur einheitlichen Kündigung des Vertrages mit einer Kündigungsfrist von drei

Monaten berechtigt. Für den Fall, dass der Vertrag gegenüber dem Trust Manager innerhalb der ersten drei Jahre gekündigt wird, hat der Trust Manager Anspruch auf eine Kompensationszahlung entsprechend der ursprünglich vereinbarten Laufzeit des Vertrages. Dies gilt nicht für den Fall, dass die Kündigung auf einen Vertragsbruch des Trust Managers zurückzuführen ist oder, wenn ein entsprechend neuer Vertrag zwischen Trustees und Trust Manager abgeschlossen wird. Daneben haben beide Parteien ein Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

Der Trust Manager ist verpflichtet, über die Vertragsdauer eine gültige „Australian Financial Service Licence“ innezuhaben. Der Vertrag unterliegt dem Recht des australischen Bundesstaates New South Wales, der ebenfalls als Gerichtsstand bestimmt ist.

Hinsichtlich der Vergütung für den Trust Manager wird auf den Abschnitt 6.3.1 „Initialkosten“, Seite 65, und 6.3.3 „Laufende Kosten“, Seite 65 f., verwiesen.

4.10 Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/ Fremdkapital

Umstände, unter denen die Investmentgesellschaft Leverage (Hebelwirkung) einsetzen kann, sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage sowie der maximale Umfang des Leverageeinsatzes, ergeben sich in Übereinstimmung mit § 263 KAGB aus § 4 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben und Grenzen wird auf Abschnitt 4.11 „Zulässigkeit von Kreditaufnahmen“, Seite 39, und Abschnitt 4.12 „Zulässigkeit von Belastungen“, Seite 40, verwiesen.

Die Finanzierung des Investitionsvorhabens soll ausschließlich durch Eigenkapital erfolgen. Die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Investmentgesellschaft sowie auf Ebene der zweistufigen australischen Truststruktur und damit der Einsatz von Leverage ist zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht geplant. Die Investmentgesellschaft hat jedoch das erforderliche Eigenkapital für die Bezahlung des Kaufpreises des Anlageobjekts auf Ebene des Sub-Trusts über eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung vorfinanziert. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll während der Platzierungsphase durch eingeworbenes Emissionskapitals vollständig zurückgeführt

werden. Art und Herkunft dieser Finanzierungen werden im Abschnitt 4.16 „Eigenkapital-Zwischenfinanzierung“, Seite 40 f., dargestellt.

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

4.11 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Die Anlagebedingungen regeln in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und Grenzen gemäß § 263 Abs. 1 KAGB, inwieweit Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens zulässig sind. Danach dürfen Kredite von der Investmentgesellschaft nur bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, und nur dann aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB beteiligt ist, aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen. Dies gilt auch entsprechend für die zweistufige australische Truststruktur gemäß § 2 Abs. 1 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Die Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Kreditaufnahme bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle. Neben der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung ist zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Investmentgesellschaft sowie auf Ebene der zweistufigen australischen Truststruktur nicht vorgesehen.

Nach § 14 Abs. 6 lit. c) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bedarf der Abschluss der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zum Zwecke der Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Eigenkapitals keiner Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

4.12 Zulässigkeit von Belastungen

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind gemäß den Anlagebedingungen und in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und Grenzen gemäß § 263 Abs. 3 und 4 KAGB bis zur Höhe von insgesamt 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zugestimmt hat, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensgegenständen, welche zu Gesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB beteiligt ist, gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen. Dies gilt auch entsprechend für die zweistufige australische Truststruktur gemäß § 2 Abs. 1 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Die Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist eine Belastung von Vermögensgegenständen nicht vorgesehen.

4.13 Währung

Die Währung der Investmentgesellschaft, des Head-Trustees und Sub-Trustees sowie des Head-Trusts und Sub-Trusts ist der australische Dollar (AUD). Insbesondere erfolgen sämtliche Investitionen und deren Finanzierungen in australischen Dollar. Sämtliche Auszahlungen an die Anleger werden in australischen Dollar berechnet.

Die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko

unterliegenden Vermögensgegenstände 30% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt.

4.14 Einsatz von Derivaten

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen gemäß § 5 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist der Einsatz von Derivaten nicht vorgesehen.

4.15 Handhabung von Sicherheiten

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Aufnahme einer langfristigen Finanzierung für das Anlageobjekt nicht vorgesehen. Aussagen zur Handhabung von Sicherheiten können daher zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht gemacht werden.

Im Rahmen der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung kann die finanzierende Bank lediglich die nachträgliche Verpfändung des Eigenkapital-Einzahlungskontos als Sicherheit verlangen, sofern die Investmentgesellschaft das Darlehen nicht vertragsgemäß zurückführt. Vor diesem Hintergrund sind Aussagen zur Handhabung von Sicherheiten im Rahmen der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht möglich.

4.16 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt die Gesamtinvestitionskosten mit dem Kommanditkapital der Anleger zu finanzieren. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises sowie der Erwerbsnebenkosten für das Anlageobjekt steht das Kommanditkapital der Anleger jedoch noch nicht zur Verfügung. Daher hat die Investmentgesellschaft den mittelbaren Erwerb des Anlageobjektes über eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in Höhe von 31.600.000 AUD vorfinanziert. Mit der

Bayerische Landesbank wurde am 27./28.09.2018 ein für diese Zwecke marktüblicher Darlehensvertrag abgeschlossen.

Durch die Erhöhung der Anteile (units) der Investmentgesellschaft am Head-Trust, der wiederum seine Anteile am Sub-Trust erhöht hat, wurde dem Sub-Trust das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung gestellt, sodass der Sub-Trustee für den Sub-Trust das erbbaurechtsähnliche Recht am Anlageobjekt erwerben konnte.

Der Abruf der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung erfolgte in zwei Tranchen am 01.10.2018 in Höhe von 1.600.000 AUD sowie am 08.11.2018 in Höhe von 30.000.000 AUD. Die Laufzeit des Darlehens endet 18 Monate nach dem Platzierungsstart zum Monatsende, spätestens aber am 11.09.2020. Für das Darlehen fällt keine Bearbeitungsgebühr an. Ab dem 27.09.2018 war eine Bereithaltungsprovision in Höhe von 1,6 % p. a. aus dem jeweils nicht in Anspruch genommenen Betrag des Darlehens fällig.

Das Darlehen wird als Roll-Over Festzinsdarlehen auf BBSW-Basis (Bank Bill Swap Rate) zur Verfügung gestellt. Für sämtliche Zinsbindungsperioden, welche grundsätzlich für einen Monat vereinbart sind, berechnet die Bank der Investmentgesellschaft einen Vertragszins in Höhe des maßgeblichen BBSW zuzüglich einer Marge von 2,1 % p. a. und Liquiditätskosten von 0,91 % p. a. Sofern der BBSW unter Null liegt, wird dieser mit Null angesetzt. Die Zinsen werden auf Basis act/360 berechnet und sind jeweils am Ende der Zinsbindungsperiode fällig und zahlbar. Die Tilgung des Darlehens erfolgt sukzessive am Ende jeder Zinsbindungsperiode durch eingeworbenes Eigenkapital aus der Platzierung von Anteilen an der Investmentgesellschaft oder aus sonstigen Mitteln bzw. spätestens am Ende der Darlehenslaufzeit. Hinsichtlich des eingeworbenen Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag besteht eine monatliche Rückführungsquote von 90%. Der Rest des Kapitals steht der Investmentgesellschaft zur Deckung von Drittkosten für die Eigenkapitalvermittlung zur Verfügung.

Als Sicherheit kann die Bank eine nachträgliche Verpfändung des Eigenkapital-Einzahlungskontos verlangen, sofern die Investmentgesellschaft das Darlehen nicht vertragsgemäß zurückführt. Ferner dürfen keine Sicherheiten am Anlageobjekt bestellt werden.

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist München.

4.17 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Portfolioverwaltung (einschließlich des kaufmännischen und technischen Asset Managements) und das Risikomanagement der KVG. Weitere Einzelheiten zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, ergeben sich aus §§ 1 bis 5 der Anlagebedingungen.

Die mit den Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte sowie deren Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens ergeben sich aus dem auf Seite 56 f. dargestellten Risiko „Risiken verbunden mit Techniken bei der Anlage freier Liquidität sowie Risiken verbunden mit dem Einsatz von Derivaten“ sowie aus dem Abschnitt 4.20 „Interessenkonflikte“, Seite 44 f.

4.18 Regeln für die Vermögensbewertung

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

4.18.1 Auswahl der externen Bewerter

Die KVG stellt die Bewertung des Anlageobjekts sowohl vor deren Ankauf, aber auch die laufende Bewertung durch Einbezug qualifizierter externer Bewerter sicher. Diese sind unabhängig von der Investmentgesellschaft, den australischen Trusts, der KVG und von anderen Personen mit engen Verbindungen zur Investmentgesellschaft oder zur KVG. Dabei wird die KVG nur externe Bewerter für die Bewertung heranziehen, die den Anforderungen des KAGB entsprechen, also insbesondere ausreichende berufliche Garantien vorweisen können, um die Bewertungsfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können. Die KVG teilt die Bestellung eines externen Bewerter der BaFin mit. Ein bestellter externer Bewerter darf die Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Der exter-

ne Bewerter, der die Ankaufsbewertung der Immobilie vornimmt, darf nicht zugleich die jährliche Bewertung des Anlageobjekts durchführen. Ein externer Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren für die Bewertung des Anlageobjekts für die KVG tätig sein. Eine erneute Bestellung des externen Bewerter ist erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des dreijährigen Zeitraums möglich. Die KVG bleibt auch dann für die ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft sowie für die Berechnung und Bekanntgabe des Nettoinventarwerts verantwortlich, wenn sie einen externen Bewerter bestellt hat.

4.18.2 Bewertung der Immobilieninvestition

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der darauf basierenden internen Richtlinien darf die KVG für die Investmentgesellschaft in Sachwerte in Form von Immobilien nur investieren, wenn das Anlageobjekt bei einem Wert von bis zu einschließlich 50.000.000 Euro von einem externen Bewerter oder über 50.000.000 Euro von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern bewertet wurde. Der Kaufpreis des Anlageobjekts liegt unter 50.000.000 Euro. Vor diesem Hintergrund wurde das Anlageobjekt vor dem Erwerb gemäß den Anforderungen des § 261 Abs. 5 Nr. 1 a) KAGB von einem externen Bewerter bewertet. Das Ergebnis aus den Bewertungsgutachten wird im Abschnitt 4.3.7 „Bewertungsgutachten“, Seite 29, dargestellt.

Darüber hinaus erfolgt die erforderliche laufende Bewertung der Immobilie mindestens einmal jährlich nach Maßgabe von § 271 KAGB i. V. m. §§ 168 und 169 KAGB ebenfalls durch qualifizierte externe Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der darauf basierenden internen Richtlinien der KVG. Die Immobilie wird bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend wird sie mit dem zuletzt von dem jeweils einbezogenen externen Bewerter ermittelten Verkehrswert angesetzt. Ist die KVG der Auffassung, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln. Der externe Bewerter hat im Vorfeld der Erstellung der Bewertungsgutachten zwingend an einer Objektbesichtigung teilzunehmen.

4.18.3 Bewertung der Anteile an der Truststruktur

Durch die Treuhandvereinbarungen nach australischem Recht (Trust Deeds) sind die Anteile der Investmentgesellschaft am Head-Trust und Head-Trustee bzw. die mittelbaren Anteile am Sub-Trust und Sub-Trustee jeweils so eng miteinander verbunden, dass die Anteile nicht unabhängig voneinander übertragen werden können. Die aus den Head-Trust bzw. Sub-Trust resultierenden Vermögensrechte werden somit auch durch die Beteiligung am Head-Trustee bzw. Sub-Trustee vermittelt. Head-Trust und Sub-Trust werden insofern als Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB qualifiziert.

Entsprechend dem vorliegenden Investitionskonzept investiert die Investmentgesellschaft in das Anlageobjekt mittelbar, jedoch nicht über den Kauf von Anteilen am Head-Trust und Head-Trustee, sondern über die bereits von ihr mit gegründete zweistufige australische Truststruktur. Die Anteile am Head-Trust und Head-Trustee werden bereits zum Gründungszeitpunkt zu 99,99 % bzw. zu 100 % von der Investmentgesellschaft gehalten. Da vorliegend keine Anteile an der zweistufigen australischen Truststruktur erworben wurden, erfolgte die Ankaufsbewertung ausschließlich im Hinblick auf die Immobilie als Anlageobjekt selbst nach den im nachfolgenden Abschnitt 4.18.5 „Bewertungsverfahren“, Seite 43, beschriebenen Verfahren.

Betreffend die Frequenz der Bewertung für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gelten im Übrigen die in vorstehendem Abschnitt 4.18.2 „Bewertung der Immobilieninvestition“, Seite 42, genannten Grundlagen und Fristen, d. h. bei Erwerb werden Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften grundsätzlich auch mit dem Kaufpreis angesetzt und anschließend werden im Regelfall, sofern keine außerordentlichen Umstände eintreten, die Bewertungen der Beteiligungen alle zwölf Monate vorgenommen. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird eine Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

4.18.4 Bewertung der Liquiditätsreserve

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

4.18.5 Bewertungsverfahren

Ermittlung des Werts der Anteile an der Truststruktur

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der von den Immobilien-Gesellschaften eingereichten aktuellen Vermögensaufstellung, wobei die Vermögensaufstellung vorher von einem Abschlussprüfer zu prüfen ist. Statt der Vermögensaufstellung kann auch der letzte geprüfte Jahresabschluss verwendet werden, wenn er zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht älter als drei Monate ist. Der Bewerter hat alle wesentlichen Grundlagen und Annahmen seiner Bewertung der Immobilie, insbesondere die wertbeeinflussenden Faktoren, in seinem Bewertungsgutachten darzulegen. Eine Bewertung durch den externen Bewerter erfolgt anhand der gegenwärtig geltenden Standards und anerkannten Verfahren. Der externe Bewerter hat in seinem Bewertungsgutachten die wertmäßigen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen dem Nettovermögen laut Vermögensaufstellung und dem ermittelten Beteiligungswert darzulegen und zu erläutern.

Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie

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

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

Ermittlung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert je Anteil der Investmentgesellschaft ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwerts des

Gesellschaftsvermögens der Investmentgesellschaft durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile (Anteilswert), wobei für die Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwerts eine nominale gezeichnete Kommanditeinlage in Höhe von 20.000 AUD als ein Anteil herangezogen wird. Der Gesamtwert des Gesellschaftsvermögens der Investmentgesellschaft ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln (Nettoinventarwert). Zur Bestimmung der Verkehrswerte der Vermögensgegenstände werden die oben angeführten gesetzlichen oder marktüblichen Verfahren zugrunde gelegt. Die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgt mindestens einmal jährlich.

In diesem Zusammenhang werden Nebenkosten, die beim Erwerb des Anlageobjekts anfallen, über die voraussichtliche Haltedauer des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Sofern der Vermögensgegenstand vorher veräußert wird, sind die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV i. V. m. § 255 Abs. 1 HGB gelten im Hinblick auf die Anschaffungsnebenkosten bei der Ermittlung des Nettoinventarwerts einige handelsrechtliche Besonderheiten. Diese finden jedoch nur unter Beachtung auch investimentrechtlicher Besonderheiten Anwendung, sodass beispielsweise bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange der Erwerb des Vermögensgegenstands aussichtsreich erscheint.

4.19 Liquiditätsmanagement

Der Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sehen eine Rücknahme sowie einen Umtausch von Anteilen an der Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft bzw. das Vorhalten ausreichender Liquidität, insbesondere für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft. Weiterhin stellt das Liqui-

ditätsmanagement für die Investmentgesellschaft sicher, dass auf Ebene der zweistufigen australischen Truststruktur ein zielgerichteter Einsatz von Investitionen, die Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und die Rückführung der Liquidität in Form von Auszahlungen an die Investmentgesellschaft und damit an die Anleger eingerichtet ist.

Das Liquiditätsmanagement stellt die gemäß den Vertragsbedingungen für die Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft über ein Liquiditätsmanagementsystem, das insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie Verlautbarungen der BaFin entspricht. Die KVG hat hierzu Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten Investmentvermögen und damit im vorliegenden Fall auch der Investmentgesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Investmentgesellschaft mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft deckt. Die KVG führt regelmäßige Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des verwalteten Investmentvermögens bewerten und überwachen kann. Die Stresstests erfolgen dabei unter Berücksichtigung von sowohl normalen als auch außergewöhnlichen Liquiditäts-/Marktbedingungen. Im Hinblick auf das Ergebnis von Stresstests handelt die KVG im besten Interesse der Anleger.

4.20 Interessenkonflikte

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

flikten und aufgrund von Mehrfachfunktionen“ wird auf Seite 56 dargestellt.

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

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

Im Rahmen der internen Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten bestehen bei der KVG unter anderem folgende abgestuft zu sehende Verfahren und Maßnahmen zur Prävention und Steuerung von Interessenkonflikten:

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

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

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

Interessenkonflikte sind – wie vorstehend ausgeführt – in vielen Fällen und so auch im Rahmen des

vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sind die nachstehenden Umstände oder Beziehungen bekannt, die Interessenkonflikte begründen können:

- Der geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft, die Real I.S. Beteiligungs GmbH, sowie der australische Investment Manager, die Real I.S. Australia Pty. Ltd., sind jeweils 100-prozentige Tochterunternehmen der KVG. Ferner sind die Mitglieder der Geschäftsführung des geschäftsführenden Kommanditisten Michael Lindemann und Ulrich Zwahr jeweils Prokurist der KVG. Michael Lindemann ist zugleich auch Mitglied der Geschäftsführung des australischen Investment Managers.
- Die KVG und die Real I.S. Fonds Service GmbH (Platzierungsgarant) sind jeweils 100-prozentige Tochterunternehmen der Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts. Ferner sind die Mitglieder des Vorstands der KVG zugleich die Mitglieder der Geschäftsführung des Platzierungsgaranten.
- Der geschäftsführende Kommanditist ist auch bei anderen von der Real I.S. in der Vergangenheit aufgelegten geschlossenen Fonds nach dem Vermögensanlagegesetz in der Funktion des geschäftsführenden Kommanditisten tätig. Er wird diese Funktion auch künftig bei weiteren von der KVG konzipierten Investmentvermögen wahrnehmen.
- Der Investment Manager ist auch bei anderen von der Real I.S. in der Vergangenheit aufgelegten geschlossenen Fonds nach dem Vermögensanlagegesetz, deren Anlageobjekt in Australien liegt, in gleicher oder ähnlicher Funktion wie bei diesem Investmentvermögen tätig. Er wird diese Funktion auch künftig bei weiteren von der KVG konzipierten Investmentvermögen, deren Anlageobjekt in Australien liegt, wahrnehmen.
- Der Real I.S. Fonds Service GmbH wird auch künftig bei weiteren von der KVG konzipierten Investmentvermögen die Funktion des Platzierungsgaranten wahrnehmen.
- Der Komplementär der Investmentgesellschaft, die CB Beteiligungs GmbH, München, ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch (künftig) bei anderen alternativen Investmentfonds bzw. Vermögensanlagen nach dem Vermögensanlagegesetz der KVG bzw. anderer Anbieter tätig.
- Der Treuhandkommanditist ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch (künftig) bei anderen alternativen Investmentfonds bzw. Vermögensanlagen nach dem Vermögensanlagegesetz der KVG bzw. anderer Anbieter tätig.
- Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der KVG üben, wie in Abschnitt 2.2.3 „Vorstand und Aufsichtsrat“, Seite 13 f., im Detail dargestellt, auch außerhalb der KVG diverse Hauptfunktionen aus, die für die KVG von Bedeutung sind und die auch für die Investmentgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) von Bedeutung sein können.
- Leitende Mitarbeiter und Führungskräfte sowie Schlüsselpersonen der KVG agieren auch (künftig) für andere Gesellschaften, insbesondere im Rahmen von Investmentmanagementfunktionen (z. B. für andere von der KVG verwaltete alternative Investmentfonds), oder übernehmen Funktionen innerhalb des Real I.S. Konzerns.
- Der Trust Manager ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch (künftig) bei anderen australischen Truststrukturen tätig.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich während der Laufzeit des Investmentvermögens weitere Umstände oder Beziehungen ergeben, die Interessenkonflikte begründen können.

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

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

4.21 Volatilität

Das Investmentvermögen weist auf Grund der vorgesehenen Zusammensetzung seiner Vermögensgegenstände bzw. des Anlageobjekts und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen und den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteil-

le an dem Investmentvermögen auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Das damit verbundene Risiko „Wertentwicklung/Volatilität“ wird auf Seite 48 f. dargestellt.

4.22 Primebroker

Hinsichtlich des Investmentvermögens bestehen keine Vereinbarungen mit einem Primebroker im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 30 KAGB.

5 Risikohinweise

5.1 Risikoprofil der Investmentgesellschaft

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft geht der Anleger eine langfristige unternehmerische Beteiligung ein, die mit Risiken verbunden ist. Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Investmentgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge in Form von Auszahlungen und den im Zusammenhang mit der Veräußerung der Vermögensgegenstände gegebenenfalls erzielbaren Veräußerungserlös auch Verlustrisiken. Die vom Anleger aus der Beteiligung erzielbare Rendite sowie sein investiertes Kapital nebst Ausgabeaufschlag sind erheblich höheren Risiken ausgesetzt als bei anderen Anlageformen mit vom Anfang an feststehenden oder gar garantierten Renditen. Das vorliegende Beteiligungsangebot eignet sich daher nicht für Anleger, die eine sichere, festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge bereits von vornherein feststehen, oder eine Kapitalanlage, bei der die Möglichkeit eines jederzeitigen Verkaufs besteht. Potenzielle Anleger sollten nur Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben, wenn sie in der Lage sind, das Risiko eines Totalverlusts ihres eingesetzten Kapitals zu tragen, und wenn sie keinen Bedarf an kurzfristig verfügbarer Liquidität haben.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken stellen die bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar und beschreiben insofern das Risikoprofil der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens. Das Risikoprofil der Investmentgesellschaft wird durch immobilienpezifische Risiken, Risiken aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft und steuerliche Risiken bestimmt. Darüber hinaus bestehen Gesellschafterrisiken, die aus der Rechtsstellung eines Treugebers oder Direktkommanditisten an der Investmentgesellschaft erwachsen und nicht im Rahmen eines Risikomanagementsystems abgebildet werden können. Alle einzeln dargestellten Risiken können auch kumuliert oder in einer besonders starken Ausprägung eintreten und somit die negativen Auswirkungen auf die Investmentgesellschaft und den Anleger verstärken; das gilt insbesondere, aber nicht ausschließlich, auch aufgrund der mittelbaren Beteiligungsstruktur der Investmentgesellschaft in Form der australischen Truststruktur. Ebenso können allgemeine negative Umstände wie etwa eine weltweite Finanz-, Währungs- und/oder Wirtschaftskrise

hinzutreten und die Risikofolgen intensivieren. Dies kann für den Anleger zum vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag sowie zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen.

Die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eines Anlegers können nachfolgend nicht berücksichtigt werden und zu individuellen Risiken des betreffenden Anlegers führen und/oder die nachfolgend genannten Risiken verstärken. Zur Analyse solcher Risiken sollte jeder Anleger sich des sachkundigen Rates eines qualifizierten Beraters bedienen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und kann zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden.

Aufgrund der Mieterstruktur der Büroimmobilie ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des KAGB gilt damit als erfüllt. Neben der Büroimmobilie gibt es jedoch keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern könnten. Zukünftige Änderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft und damit auch die Werthaltigkeit der Beteiligung nachteilig beeinflussen. Für den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung an der Investmentgesellschaft wird keine Gewähr übernommen. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der nachfolgend beschriebenen Risiken kann nicht getroffen werden. Auch die Reihenfolge der nachfolgend dargestellten Risiken ist kein Maßstab für deren Eintrittswahrscheinlichkeit oder für das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen. Der besseren Übersichtlichkeit halber ist die folgende Darstellung thematisch gegliedert, wobei beachtet werden muss, dass die genannten Risiken auch themenübergreifende Relevanz besitzen können und/oder sich auf den Eintritt und die Intensität anderer Risiken auswirken können.

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

5.2 Wesentliche Risiken

Die nachfolgend dargestellten Risiken können das wirtschaftliche Ergebnis des Investmentvermögens verschlechtern. Bei Realisierung der nachstehenden Risiken besteht die Gefahr, dass der Head-Trust sowie der Sub-Trust und in Folge dessen auch die Investmentgesellschaft nicht in der Lage sind, Zahlungsverpflichtungen zu bedienen. Dies kann dazu führen, dass auf Ebene der Truststruktur und/oder auch auf Ebene der Investmentgesellschaft zusätzliches Eigen- oder Fremdkapital aufgenommen werden muss. Sollte der Head-Trust und/oder der Sub-Trust nicht mehr in der Lage sein, seine laufenden Verbindlichkeiten zu begleichen, kann dies zur Insolvenz des Head-Trusts und/oder des Sub-Trusts und in Folge dessen auch zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft führen.

Die nachfolgend dargestellten Risiken können insofern für den Anleger zu verzögerten und/oder einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen. Sofern es beim Anleger zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens kommen kann, wird auf das in Abschnitt 5.2.5, Seite 63 f., dargestellte maximale Risiko an entsprechender Stelle hingewiesen.

5.2.1 Immobilienspezifische Risiken

Markt- und Standortentwicklung

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbare Immobilieninvestition der Investmentgesellschaft maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Anlageobjekts unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen am Standort Canberra (Australien) zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und

insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts beeinflussen. Die angestrebte Entwicklung des Investmentvermögens ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort des erworbenen Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Immobilien im Umfeld des Anlageobjekts auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähige Immobilien in der Umgebung des Anlageobjekts geschaffen werden. Zudem können auch Kriegs- oder Terrorakte im Umfeld des Anlageobjekts den Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigen und das Anlageobjekt wirtschaftlich entwerten. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sowie der spätere Verkaufspreis des Anlageobjekts sind damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeitsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig.

Wertentwicklung/Volatilität

Die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung des Anlageobjekts sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung (siehe auch das vorstehende Risiko „Markt- und Standortentwicklung“), demografische Entwicklung, Erhaltungszustand und Ausstattung der Büroimmobilie, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung der Büroimmobilie erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initial- und Transaktionskosten, die nicht zur Wertbildung der Büroimmobilie beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch niedrigere als die prognostizierten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung können sich negativ auf die Höhe des prognostizierten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf des Anlageobjekts bzw. der Anteile an der australischen Truststruktur ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Das Investmentvermögen

kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt bzw. die Anteile an der australischen Truststruktur zeitweise oder überhaupt nicht veräußert werden kann bzw. können, der prognostizierte Verkaufspreis bzw. Kaufpreisfaktor nicht erzielt wird und/oder die Veräußerung zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt wird. Die Auszahlungen an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. Auch kann das gemäß Gesellschaftsvertrag feste Enddatum der Investmentgesellschaft (auch im Fall von Verlängerungen) die Investmentgesellschaft dazu zwingen, das Anlageobjekt in einem bestimmten und gegebenenfalls engen Zeitraum zu veräußern, was den erzielbaren Veräußerungserlös nachteilig beeinträchtigen kann. In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentvermögen auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

Altlasten, schädliche Baustoffe

Im Rahmen der Ankaufsprüfung (sog. Due Diligence) wurden keine Altlasten auf dem Grundstück des Anlageobjekts festgestellt und auch keine schädlichen Baustoffe im Anlageobjekt identifiziert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Altlasten im Boden und im Grundwasser unter dem Anlageobjekt festgestellt oder im Anlageobjekt schädliche Baustoffe entdeckt werden. Eine Haftung des Verkäufers des Anlageobjekts ist für diese Fälle vertraglich ausgeschlossen. Auch könnte sich durch eine künftige Rechtsänderung die Situation ergeben, dass Baumaterialien, die nach aktueller Rechtslage in der Büroimmobilie verbleiben können, zukünftig aus dieser entfernt werden müssen. Zukünftig festgestellte Altlasten bzw. schädliche Baustoffe sind auf Kosten des Sub-Trusts und damit mittelbar von der Investmentgesellschaft zu beseitigen. Zudem können künftig festgestellte Verunreinigungen des Grundstücks bzw. festgestellte Bauschadstoffe die Nutzbarkeit und damit auch die Werthaltigkeit des Anlageobjekts erheblich reduzieren. Im Verhältnis zu den Mietern kann dies zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen oder zu Kosten für Ersatzunterbringung der Mieter führen. Auch ist die Kündigung von Mietverträgen in solchen Fällen nicht ausgeschlossen.

Baumängel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Büroimmobilie mit Baumängeln behaftet ist, die bei der Abnahme nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt wurden, oder dass notwendige Genehmigungen nicht vorliegen. Im Falle solcher Baumängel sind diese auf Kosten des Sub-Trusts und damit mittelbar von der Investmentgesellschaft zu beseitigen. Zudem besteht das Risiko, dass Mängelbeseitigungsansprüche gegen Dritte aufgrund von Umständen, die nicht im Einflussbereich des Sub-Trusts liegen, nicht durchsetzbar sind. Sollte die Beseitigung von Baumängeln unabhängig von der Übernahme der Kosten durch den Sub-Trust oder einem Dritten und damit mittelbar von der Investmentgesellschaft nicht möglich oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sein, kann dies zu einer Wertminderung der Büroimmobilie und Mietausfällen bis hin zur Kündigung der Mietverträge führen. Mögliche bislang unentdeckte Schäden am Anlageobjekt sind der Höhe nach sowie hinsichtlich des Zeitpunkts ihrer Entdeckung nicht bestimmbar. Insofern trägt letztlich das Investmentvermögen wirtschaftlich ein nicht bezifferbares Baumängelrisiko. Es besteht das Risiko, dass die gebildeten Reserven (Liquiditätsreserve) nicht ausreichen, etwaige Kosten einer Mängelbeseitigung abzudecken, und dass am Markt kein Fremdkapital zur Abdeckung ungeplanter Aufwendungen aufgenommen werden kann. Mietminderungen und die Kündigung von Mietverträgen können auch in diesen Fällen die Folge sein.

Versicherung, Beschädigung, Untergang oder Zerstörung

Für das Anlageobjekt wurden marktübliche Sach- und Haftpflichtversicherungen abgeschlossen. Die Mieter sind jeweils verpflichtet, bei einer vom Vermieter genehmigten Versicherung eine Risiko- sowie eine Glasbruchversicherung abzuschließen und über die Mietzeit aufrecht zu erhalten. Es besteht das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt. Auch können Lücken bei der Versicherung, Ausschlussgründe oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche des Sub-Trusts nicht durchgesetzt werden können und dem Sub-Trust bzw. bei wirtschaftlicher Betrachtung der Investmentgesellschaft ein Schaden verbleibt. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz am Markt nicht erhältlich ist oder der Sub-Trust und damit mittelbar die Investmentgesellschaft im Schadensfall zusätzliche

Kosten zu tragen hat, wenn sich der Umfang der vom Sub-Trust abgeschlossenen Versicherungen als nicht ausreichend herausstellt. Schließlich kann auch bei bestehendem Versicherungsschutz nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen der Versicherungen erst nach Verhandlungen und/oder Rechtsstreitigkeiten erfolgen, so dass gegebenenfalls zumindest vorübergehend zusätzlich Fremdmittel und/oder Liquidität der Investmentgesellschaft in Anspruch genommen werden müssen. Das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs oder andere nicht versicherbare bzw. versicherte Risiken sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Anlageobjekts und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmefalls aus der Büroimmobilie trägt letztlich die Investmentgesellschaft und somit auch der Anleger.

Instandhaltung und Instandsetzung, Verpflichtungen unter dem Crown Lease

Unter dem Crown Lease, einem erbaurechtsähnlichen Vertrag über das Anlageobjekt mit dem Commonwealth of Australia, ist der Nutzungsberechtigte, d. h. der Sub-Trustee des Sub-Trusts, verpflichtet, das Anlageobjekt im vertraglich vereinbarten Umfang instand zu halten und zu reparieren. Sollten diese Verpflichtungen nicht erfüllt und der vertraglich vereinbarte Zustand nicht innerhalb der vereinbarten Fristen wiederhergestellt werden, droht die Kündigung des erbaurechtsähnlichen Vertrags. Dies hat zur Folge, dass der australische Sub-Trust und damit mittelbar die Investmentgesellschaft das Besitz-, Nutzungs- und Vermietungsrecht am Anlageobjekt verlieren, ohne dass der Sub-Trust für den Verlust der durch den Sub-Trustee für den Sub-Trust gehaltenen Rechtsposition unter dem Crown Lease (und damit wirtschaftlich für den Verlust des Anlageobjekts) eine Entschädigung erhalten würde. Zusätzlich hält das Commonwealth of Australia sich darüber hinaus mögliche Schadenersatzforderungen offen. Dies gilt auch, sofern der Sub-Trustee für den Sub-Trust die Miete oder sonstige Zahlungsverpflichtungen unter dem Crown Lease nicht innerhalb der vereinbarten Frist von drei Monaten bezahlt, das Anlageobjekt für länger als ein Jahr nicht bestimmungsgemäß genutzt wird oder der Nutzungsberechtigte die laufenden Zusicherungen und Verpflichtungen nicht einhält und diesen Zustand nicht innerhalb von sechs Monaten nach Benachrichtigung durch das Commonwealth of Australia heilen sollte.

Ferner besteht das Risiko, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung oder für Schönheitsreparaturen nicht in ausreichender Höhe kalkuliert

wurden, dass die Mieter den Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nicht in dem vertraglich vereinbarten Umfang nachkommen oder sogar die Mietfläche nicht vertragsgemäß nutzen, gegebenenfalls auch in einem Umfang, dass der Grad der Abnutzung über den zu erwartenden hinausgeht. Zudem können zukünftige gesetzliche Regelungen (z. B. zu Brandschutzbestimmungen, technischer Fortschritt oder Marktveränderungen) Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht auf die Mieter umlegbar sind. Falls die im Rahmen der Ankaufskalkulation berücksichtigten Ansätze für vom Vermieter zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die gegebenenfalls auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, aus der Liquiditätsreserve des Sub-Trusts entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Fremdkapital kann im Bedarfsfall gegebenenfalls nicht oder nur zu äußerst ungünstigen Bedingungen verfügbar sein (siehe auch „Risiken aufgrund außerplanmäßigen Finanzierungsbedarfs“, Seite 53 f.).

Der Vermieter ist auf der Grundlage diverser mietvertraglicher Regelungen verpflichtet, für das Anlageobjekt die erforderlichen technischen Vorrichtungen (einschließlich Klimaanlage und Aufzüge) bereitzustellen bzw. für deren Betriebsbereitschaft zu sorgen. Dabei sind bestimmte australische Standards und im jeweiligen Mietvertrag vereinbarte zusätzliche Standards einzuhalten. Sollten technische Vorrichtungen im Verantwortungsbereich des Vermieters nicht vertragsgemäß funktionieren, zu reparieren oder zu ersetzen sein, ist der Vermieter verpflichtet, dies innerhalb eines vertraglich vereinbarten Zeitraums zu tun. Sollten Flächen für mehr als die vereinbarte Anzahl an Geschäftstagen durch den betroffenen Mieter nicht genutzt werden können (z. B. da die Aufzüge/Liftanlagen nicht funktionieren oder die Klimaanlage nicht funktioniert), besteht das Risiko, dass Mieter die Miete für die betroffenen Flächen und den betroffenen Zeitraum anteilig kürzen. Es ist auch nicht auszuschließen, dass der diesbezüglich betroffene Mieter erfolgreich die (ggf. außerordentliche) Kündigung des Mietvertrags durchsetzt. Der Eintritt jeder dieser Fälle kann die Liquidität auf Ebene des Sub-Trusts und damit der Investmentgesellschaft entsprechend vermindern.

Der Vermieter sichert im Rahmen der bestehenden Mietverhältnisse dem jeweiligen Mieter grundsätzlich zu, dass die Mietflächen vereinbarungsgemäß und in Übereinstimmung mit anwendbaren Vorschriften

und Gesetzen nutzbar sind, das Anlageobjekt regelmäßig vereinbarungsgemäß gewartet und instand gehalten wird, frei von gesundheitsschädlichen und umweltgefährdenden Stoffen und vereinbarungsgemäß versichert ist. Bei etwaigen Verstößen gegen diese Zusicherungen besteht das Risiko von Schadensersatzforderungen des Mieters gegen den Vermieter. Sollten die Mietflächen ganz oder in erheblichem Maße unbetretbar, zerstört oder nicht nutzbar sein, kann grundsätzlich jede der beiden Vertragsparteien innerhalb einer dafür bestimmten Anzahl von Tagen nach Feststellung dieses Sachverhalts den Mietvertrag kündigen. Sollte der Mietvertrag in einer solchen Situation fortbestehen (d. h. keine der beiden Parteien macht von dem Recht auf Kündigung Gebrauch), muss der Vermieter grundsätzlich in angemessener Frist den Schaden beseitigen, so dass die Mietflächen in dem mietvertraglich vereinbarten Zustand (wieder) vom Mieter genutzt werden können. Gegebenenfalls von Versicherungen zur Verfügung gestellte Mittel müssen vom Vermieter zur Wiederherstellung des Anlageobjekts/der Mietflächen genutzt werden, wobei etwaige Mehrkosten (z. B. falls der Vermieter nicht ordnungsgemäß zum gleitenden Wiederherstellungswert versichert hatte, anderweitig Mehrkosten entstehen oder die Versicherung etwaige Kosten nicht vollständig übernimmt) grundsätzlich vom Vermieter und damit bei wirtschaftlicher Betrachtung von der Investmentgesellschaft zu tragen sind. Für den Zeitraum der Nichtnutzung von Flächen durch den Mieter im vorgenannten Fall kann der Mieter die Miete für die betroffene Fläche und für den betroffenen Zeitraum reduzieren bzw. aussetzen.

Vermietung und Anschlussvermietung

Die Anleger tragen das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter des Anlageobjekts. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht fristgemäß bzw. nicht in voller Höhe nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmenausfällen beim Sub-Trust und bei wirtschaftlicher Betrachtung bei der Investmentgesellschaft führen. Die Bonität eines Mieters in der Vergangenheit ist keine verlässliche Indikation oder Garantie für dessen künftige Bonität. Die Mietverträge mit den Mietern beinhalten ferner Regelungen, die dem jeweiligen Mieter unter bestimmten Umständen eine Übertragung bzw. Abtretung des Mietvertrags, eine Untervermietung oder eine vergleichbare anderweitige Übertragung von Rechten aus dem Mietvertrag ermöglichen. Durch das vorgenannte Recht des Mieters kann es – teilweise, sofern der Vermieter dem zustimmt – zu

einem Wechsel des entsprechenden Mieters kommen. Hieraus kann sich ebenfalls aus Sicht des Vermieters eine Verschlechterung der Bonität des/der Mieter(s) ergeben. Beispielsweise kann sich die Bonität des neuen Mieters schlechter entwickeln als dies der Fall gewesen wäre, wenn der Vertragspartner zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens Mieter der relevanten Flächen geblieben wäre. Ein mit Insolvenz zusammenhängender Mieterwechsel und eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein (auch teilweiser) Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen führen. Es ist auch möglich, dass bei einem Mieterwechsel die Laufzeit eines neu abgeschlossenen Mietvertrags kürzer ist als die Laufzeit des ursprünglichen Mietvertrags.

Die Mietverträge sehen regelmäßige prozentuale Mietanpassungen sowie Anpassungen an die marktübliche Miete vor, und es wurden im Rahmen der Ankaufskalkulation Annahmen über die Entwicklung der Miete im geplanten Haltezeitraum des Anlageobjekts getroffen. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Entwicklung der Mieten hinter den unterstellten Annahmen zurückbleibt, sodass sich geringere tatsächliche Mieteinnahmen als zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert ergeben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass mietvertraglich vereinbarte Mietanpassungen aufgrund gesetzlich geänderter Regelungen oder unwirksamer Mietvertragsklauseln nicht, nicht in der angenommenen Höhe und/oder zu den geplanten Zeitpunkten vorgenommen werden können. In den vorstehenden Fällen können sich erhebliche negative Folgen für die durch Mieteinnahmen geplante Liquidität auf Ebene des Sub-Trusts und damit der Investmentgesellschaft, aber auch die Werthaltigkeit des Anlageobjekts ergeben.

Die Mietverträge sehen unterschiedliche Laufzeiten und Verlängerungsoptionen vor. Sowohl nach regulärer als auch nach außerordentlicher Beendigung der Mietverträge besteht das Risiko, dass Anschlussvermietungen nicht oder nur zu schlechteren als den zuletzt geltenden Konditionen gelingen, vor allem, wenn diese bisher über der marktüblichen Miete für die angebotenen Flächen liegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mietflächen gegebenenfalls auf Kosten des Sub-Trusts und damit mittelbar von der Investmentgesellschaft für mehrere Nachmieter unterteilt und umgebaut werden müssen. Verbunden damit kann es zu Leerstandszeiten kommen, in denen der Sub-Trust und damit mittelbar

die Investmentgesellschaft Kosten für den Unterhalt der Büroimmobilie tragen muss, ohne diese auf einen Mieter umlegen zu können. Weitere Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen können erforderlich sein. Unter Umständen sind auch weitere Vereinbarungen mit potenziellen Nachmietern zu treffen, um die Attraktivität für den Abschluss eines Mietvertrags zu erhöhen. Darunter können zum Beispiel mietfreie Zeiten, Sonderkündigungsrechte oder Zuschüsse zu Mietereinbauten fallen. Ausbleibende oder verringerte Mieteinnahmen, Leerstandszeiten, zusätzliche Maklerprovisionen sowie etwaige notwendige Umbau-, Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen und sonstige damit verbundene Kosten (z. B. Rechtsberatungskosten) können das wirtschaftliche Ergebnis des Sub-Trusts und damit mittelbar das der Investmentgesellschaft schmälern. Auch können geringere Mieteinnahmen unter Umständen im Verkaufsfall zu einem geringeren Veräußerungserlös für das Anlageobjekt führen, da die für das Anlageobjekt erzielbaren Mieteinnahmen ein wichtiger Faktor bei der Veräußerungspreiskalkulation sind.

Gemäß dem Kaufvertrag über das Anlageobjekt wird dieses mit den bestehenden Mietverträgen übernommen. Dabei haftet der Verkäufer nicht für deren rechtliche Verbindlichkeit, den Fortbestand des jeweiligen Vertrages und/oder das vertragsgemäße Verhalten der Mieter. Dem Sub-Trustee, der das Eigentum an dem Anlageobjekt für den Sub-Trust hält, stehen mithin keine Ansprüche gegen den Verkäufer zu, sollte sich herausstellen, dass bestehende Mietverträge nicht wirksam geschlossen wurden und sich Mieter daher unplanmäßig früher aus dem Vertrag lösen können. Ebenfalls übernimmt der Sub-Trustee die zu den Mietverträgen bestehenden Bankgarantien und Mietkautionen. Gemäß Kaufvertrag sind Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer in Verbindung mit Fehlern oder Bedingungen der Bankgarantien und Mietkautionen ausgeschlossen. Der Verkäufer hat in diesem Fall zwar für entsprechenden Ersatz zu sorgen, es besteht jedoch das Risiko, dass der Verkäufer dieser Pflicht nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann und der Sub-Trust und somit auch die Investmentgesellschaft einem höheren Mietausfallrisiko ausgesetzt sein könnte.

Bei den abgeschlossenen Mietverträgen handelt es sich um Bruttomietverträge, bei denen die Bewirtschaftungs- und Betriebskosten des Anlageobjekts (sog. „Outgoings“, beispielsweise öffentliche Abgaben und Steuern wie Grundsteuer oder Abwasserge-

bühren, Gebäudeversicherungs-, Hausverwaltungs- und Instandhaltungskosten) nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es besteht das Risiko, dass sich das Nettovermietungsergebnis und damit die Liquidität des Sub-Trusts ganz erheblich reduziert, sofern die tatsächliche Entwicklung der Bewirtschaftungs- und Betriebskosten von der zum Zeitpunkt des Erwerbs des Anlageobjekts angenommenen Entwicklung im erheblichen Maße abweicht.

Risiken durch mittelbare Beteiligungsstruktur/ Durchleitungsrisiko

Die Investmentgesellschaft tätigt ihre Investitionen in das Anlageobjekt mittelbar, d. h. über das Halten von Anteilen am Head-Trust, der wiederum die Anteile des Sub-Trusts hält, dessen Sub-Trustee für ihn das Eigentum an dem Anlageobjekt hält. Durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur können die immobilien-spezifischen Risiken sowie die in den übrigen Einträgen des Risikokapitels wiedergegebenen Risiken, die sich auf die Immobilie auswirken können, auf Ebene der Truststruktur auftreten und sich im Ergebnis auch auf die Investmentgesellschaft niederschlagen. Insbesondere besteht bei einer mittelbaren Beteiligung das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement, Insolvenz des jeweiligen Schuldners nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. an die Investmentgesellschaft weitergeleitet werden. Es ist auch nicht auszuschließen, dass durch gesetzliche Änderungen oder vertragliche Bestimmungen die Entnahme freier Liquidität aus der Truststruktur beschränkt wird.

5.2.2 Risiken aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft

Liquiditätsrisiken

Die Investmentgesellschaft bezieht ihre laufenden Einnahmen ausschließlich mittelbar aus der Vermietung des Anlageobjekts, der möglichen Verzinsung bestehender Guthaben bei Banken und aus der letztendlichen Veräußerung des Anlageobjekts. Es besteht das Risiko, dass die über die Laufzeit der Investmentgesellschaft kalkulierten Einnahmen aus dem Sub-Trust aus Ursachen heraus, die im Rahmen dieses Kapitels erläutert werden, geringer als erwartet ausfallen, zu einem späteren Zeitpunkt anfallen oder ausbleiben sowie höhere als kalkulierte Kosten oder zusätzliche Kostenpositionen anfallen, die die langfristige Liquiditätsplanung der Investmentgesellschaft verschlechtern. Gesetzliche Änderungen oder

vertragliche Abreden können zudem die Verwendung freier Liquidität einschränken oder sogar verbieten. Ferner kann abhängig von der aktuellen Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank nicht ausgeschlossen werden, dass für Bankguthaben Negativzinsen in Rechnung gestellt werden. Diese Risiken können zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bei der Investmentgesellschaft bis hin zu deren Insolvenz führen.

Währungsrisiko

Die Investition – bis auf geringfügige Aufwendungen bzw. Nebenkosten – und der Mittelrückfluss (Auszahlungen und Veräußerungserlös) erfolgen währungskongruent in australischen Dollar. Die Einlage in die Investmentgesellschaft und alle wesentlichen sonstigen vom Anleger im Rahmen des Beteiligungsangebots zu leistenden Zahlungen haben in australischen Dollar zu erfolgen. Der Wechselkurs des australischen Dollar zum Euro, aber auch zu anderen Währungen, war in der Vergangenheit deutlichen Schwankungen unterworfen und wird voraussichtlich auch zukünftig deutlichen Schwankungen unterliegen. Anleger, deren finanzielle Verhältnisse durch andere Währungen als den australischen Dollar, also zum Beispiel durch den Euro, geprägt sind, sowie Anleger, die ihren Beteiligungsbetrag durch einen Umtausch von anderen Währungen in australischen Dollar leisten bzw. ihren Mittelrückfluss (anteilige Auszahlungen und anteiliger Veräußerungserlös) zum Beispiel in Euro transferieren, sind Wechselkursrisiken ausgesetzt. Eine Veränderung des Wechselkurses zulasten des Anlegers kann das Ergebnis der Beteiligung für den Anleger erheblich beeinträchtigen und auch zu Verlusten auf Ebene des Anlegers führen.

Da die Investmentgesellschaft Einnahmen in australischen Dollar zu erzielen beabsichtigt, einige – insgesamt jedoch geringfügige – Ausgaben aber in Euro zu leisten sind, ist sie zu jedem Zeitpunkt des Umtauschs von australischen Dollar in Euro einem entsprechenden Wechselkursrisiko ausgesetzt. Sofern es zu einer Abschwächung des australischen Dollar gegenüber dem Euro kommt, verschlechtert sich entsprechend die Liquidität der Investmentgesellschaft mit der Folge, dass sich die auszahlungsfähige Liquidität der Investmentgesellschaft reduziert.

Platzierung

Sofern das vorgesehene Emissionskapital nicht fristgerecht und vollständig platziert wird und der Platzierungsgarant seinen vertraglichen Verpflichtungen im

Falle der Inanspruchnahme nicht oder nicht vollständig nachkommt, besteht das Risiko der Rückabwicklung, der Zwangsverwertung des Anlageobjekts oder der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Dies kann für den Anleger zum teilweisen oder vollständigen Ausfall der prognostizierten Auszahlungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen, da die Investmentgesellschaft bereits angefallene Kosten nicht oder nur in einem geringen Umfang zurückerstattet bekommt.

Zinsänderungsrisiko der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung

Die Investmentgesellschaft nimmt zur Sicherstellung der erforderlichen Gesamtfinanzierung eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in Anspruch, welche sukzessive durch die Kommanditeinlagen der Anleger zurückgeführt wird. Sofern der Zinsaufwand für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in der Platzierungsphase höher ist als die hierfür auf das noch nicht platzierte Eigenkapital eingesparte Auszahlung, kann dies zu erhöhten Aufwendungen in der Investmentgesellschaft führen.

Risiken aufgrund außerplanmäßigen Finanzierungsbedarfs

Gemäß den Anlagebedingungen ist die Investmentgesellschaft zur Aufnahme von Fremdkapital bis zur gemäß § 263 Abs. 1 KAGB vorgesehenen Höhe berechtigt, wobei die Begrenzung erst 18 Monate nach Beginn des Vertriebs einzuhalten ist. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist eine Fremdfinanzierung der Investitionen nicht vorgesehen.

Sollte bei der Investmentgesellschaft weiterer Finanzierungsbedarf entstehen und kann dieser Finanzierungsbedarf nicht aus einer Kapitalerhöhung gedeckt werden bzw. nehmen Anleger an einer Kapitalerhöhung nicht teil oder beschließen diese nicht, müsste die Investmentgesellschaft Fremdkapital aufnehmen. Die ungeplante Fremdkapitalaufnahme würde zu Kosten und zusätzlichen Zins- und Tilgungsleistungen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der erforderlichen Fremdkapitalaufnahme eine Finanzierung nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein wird. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine Finanzierung gewährt wird bzw. am Markt erhalten werden kann. Weiterhin besteht hinsichtlich des Einsatzes von Fremdkapital das Risiko, dass aufgrund ausbleibender Mieteinnahmen und/oder der Steigerung der laufenden Kosten der

Kapitaldienst für das Darlehen nicht mehr erbracht werden kann. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass – sofern Verbindlichkeiten aus Darlehen nicht erfüllt werden oder gegen andere Pflichten aus Darlehensverträgen verstoßen wird – Darlehensgeber Darlehen kündigen und den verbleibenden Betrag fällig stellen. Sollte die Darlehensschuld nicht beglichen werden, besteht das Risiko, dass eine finanzierende Bank die Immobilie als mögliche Sicherheit verwertet.

Vertragspartner- und Vertragserfüllungsrisiko, Bonität der Vertragspartner

Die Investmentgesellschaft, der Head-Trust und der Sub-Trust sowie die KVG schließen verschiedene Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern ab. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht vollständig nachkommen oder gegebenenfalls vorhandene Kündigungsmöglichkeiten wahrnehmen. Die jeweiligen Vertragsparteien können einzelne Vertragsbestimmungen unterschiedlich auslegen. Darüber hinaus kann auch die Verschlechterung der Bonität, der Qualität und wirtschaftlichen Leistungskraft von Vertragspartnern (z. B. KVG, Investment Manager, Trust Manager, Mieter, Platzierungsgarant, Verkäufer des Anlageobjekts, ein möglicher Käufer des Anlageobjekts, Verwahrstelle) negative Auswirkungen auf die Vertragserfüllung und die prognostizierten Ergebnisse der Investmentgesellschaft haben. Im Falle eines Rechtsstreits kann ein mit der Sache befasstes Gericht bzw. Schiedsgericht eine für die Investmentgesellschaft, den Head-Trust und/oder Sub-Trust nachteilige Auffassung vertreten, so dass etwaige Schadensersatzansprüche gegenüber Vertragspartnern wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten möglicherweise nicht oder nicht in vollem Umfang durchsetzbar sind. Außerdem können anfallende Rechtsverfolgungskosten zulasten der Investmentgesellschaft, des Head-Trusts und/oder Sub-Trusts gehen. Zudem ist es denkbar, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder unvorteilhaft sind. Überdies können vertraglich vereinbarte kurze Verjährungsfristen und betragsmäßige Haftungsbegrenzungen zur Beschränkung von Schadensersatzansprüchen führen. Müssen Verträge der Investmentgesellschaft, des Head-Trusts und/oder des Sub-Trusts während der Laufzeit des Investmentvermögens verlängert werden, so besteht das Risiko, dass sich die Konditionen des jeweiligen Vertrags aus Sicht der Investmentgesellschaft, des Head-Trusts und/oder des Sub-Trusts verschlechtern. Gleiches gilt, sofern Verträge mit neuen Geschäftspartnern nur zu abweichenden Bedingungen verhandelt werden

können. Wird es für erforderlich gehalten, bestehende Verträge vor dem vereinbarten Ende der Laufzeit zu kündigen, ohne dass die Kündigung auf einen Vertragsbruch seitens des Vertragspartners zurückzuführen ist, besteht das Risiko, dass der Vertragspartner einen Anspruch auf eine Kompensationszahlung entsprechend der ursprünglich vereinbarten Laufzeit des Vertrages geltend macht. Abhängig vom Grad der Risikorealisation können beim Head-Trust, beim Sub-Trust und/oder bei der Investmentgesellschaft erhöhte Aufwendungen anfallen.

Ausfallrisiko

Die Investmentgesellschaft investiert mittelbar über eine zweistufige Truststruktur in eine Büroimmobilie, bei der aufgrund der Mieterstruktur bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Satz Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Die Investmentgesellschaft hält 99,99% der Anteile am Head-Trust, der wiederum 100% der Anteile am Sub-Trust hält. Ferner hält die Investmentgesellschaft 100% der Anteile am Head-Trustee, der wiederum 100% der Anteile am Sub-Trustee hält. Der Sub-Trustee hat als Trustee des Sub-Trusts das Eigentum an der Büroimmobilie für den Sub-Trust erworben. Neben dem am Standort Canberra (Australien) gelegenen Anlageobjekt investiert die Investmentgesellschaft in keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassenspezifischen Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort des Anlageobjekts können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden.

Aussagen und Angaben Dritter, Prognoserisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Investmentvermögens, welche diesem Verkaufsprospekt und der Konzeption dieses Beteiligungsangebots zugrunde liegen, später als unzutreffend erweisen. Vor allem ist der Erwerb des Anlageobjekts auf Grundlage von Gutachten bzw. sonstiger Angaben von Dritten, insbesondere von Rechts- und Steuerberatern, von Bewertungsgutachtern bzw. von technischen Gutachtern (zusammen die „externen Experten“) erfolgt. Die

Richtigkeit dieser Angaben wird vorausgesetzt, kann aber inhaltlich nicht vollständig überprüft werden. Daher besteht das Risiko, dass Inhalte, Annahmen und/oder Schlussfolgerungen von verwendeten Quellen unvollständig, ungenau oder nicht richtig sind. Es besteht das Risiko, dass die von den externen Experten übernommenen Aussagen und Angaben unrichtig, unvollständig und/oder aus dem Sachzusammenhang herausgelöst, missverständlich oder sogar irreführend sind. Sollten externe Experten nicht oder über keine ausreichende Versicherung für berufliches Fehlverhalten verfügen, könnten die der Investmentgesellschaft mittelbar aus der Verwirklichung entsprechender Risiken entstandenen Schäden/Kosten nicht ersetzt werden. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist ferner von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Büroimmobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer der Investmentgesellschaft ab.

Risiken im Zusammenhang mit der Verwahrstelle

Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln der Investmentgesellschaft kommt oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt bzw. ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Durch die Verwahrstelle werden für den Anleger die übrigen mit dem Investmentvermögen verbundenen Risiken nicht begrenzt.

Risiken in Bezug auf den Treuhandkommanditisten

Anleger lassen ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft mittelbar durch den Treuhandkommanditisten halten. Es besteht das Risiko, dass der Treuhandkommanditist seine vertraglichen Pflichten nicht, schlecht oder unzureichend erfüllt, zum Beispiel indem dieser die Anlegerinteressen nicht oder weisungswidrig wahrnimmt.

Managementrisiko, Schlüsselpersonenrisiko

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft und der zweistufigen Truststruktur hängt maßgeblich von der Erfahrung, Kompetenz und Leistung des mit der Anlage und Verwaltung des Kommandit-anlagevermögens beauftragten Managements der KVG sowie der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft sowie des Investment Managers und Trust Managers ab. Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen, Fehler bei bzw. eine Unterlassung von notwendigen Handlungen der jeweiligen

Entscheidungsträger sowie die Verfolgung etwaiger Eigeninteressen können die Entwicklung des Investmentvermögens negativ beeinflussen und sich zum Nachteil der Anleger auswirken. Für den Trust Manager besteht das zusätzlich Risiko, dass er seine und für die Verwaltung der Trusts erforderliche Lizenz durch Fehlverhalten verliert und sich das Investmentvermögen der Situation ausgesetzt sieht, dass ein alternativer Trust Manager nicht oder nur zu schlechteren, als den kalkulierten Konditionen zu finden ist (siehe auch Risiko „Vertragspartner- und Vertragserfüllungsrisiko, Bonität der Vertragspartner“, Seite 54).

Die Anleger haben nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schlüsselpersonen (Mitglieder der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und/oder wesentliche Mitarbeiter der KVG) während der Laufzeit des Investmentvermögens wechseln bzw. ausscheiden. In diesem Fall besteht das Risiko, dass ein Nachfolger nicht, nur zu schlechteren oder gar zu wirtschaftlich nicht vertretbaren Bedingungen gefunden werden kann.

Regulierung

Die KVG und die Investmentgesellschaft sowie die Verwahrstelle unterliegen den Bestimmungen des KAGB sowie der Verwaltungsaufsicht durch die BaFin. Das KAGB ist am 22.07.2013 in Kraft getreten und wird fortlaufend durch eine Vielzahl von zusätzlichen zu beachtenden Maßnahmen wie Richtlinien, Gesetze und Verordnungen oder (aufsichts-)behördlichen Verlautbarungen ergänzt. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es in Bezug auf das KAGB und die diesem unterliegenden Sachverhalte in vielen Bereichen noch keine etablierte Rechtsprechung oder eine gefestigte Verwaltungspraxis. Es besteht das Risiko, dass im Zuge der sich entwickelnden rechtlichen Anforderungen oder aufgrund von Anordnungen der BaFin Anpassungen hinsichtlich der Konzeption und/oder der Verwaltung der Investmentgesellschaft durch die KVG erforderlich sind. Hierdurch können sich die Kosten der Investmentgesellschaft erhöhen. Es besteht zudem das Risiko, dass die BaFin die vorzeitige Liquidierung oder Abwicklung der Investmentgesellschaft anordnet. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin bei einem Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Pflichten der KVG das Recht zur Verwaltung des Investmentvermögens entzieht.

Risiken aufgrund fehlender Regulierung

Der Head-Trust sowie Head-Trustee sowie Sub-Trust und Sub-Trustee als auch Investment und Trust Manager unterliegen dem australischen Recht und sind somit gegebenenfalls nicht Gegenstand der durch die AIFM-Richtlinie eingeführten Regulierung oder vergleichbarer aufsichtsrechtlicher Regelungen. Insoweit besteht das Risiko, dass die Geschäftsführung einer dieser (nachgelagerten) Gesellschaften Maßnahmen ergreift oder Handlungen vornimmt, die bei einem regulierten und einer Aufsicht unterstehenden Vermögen nicht möglich wären. Auch können Standards hinsichtlich Risikomanagement, Finanzplanung, Publizität, Rechnungslegung, Wirtschaftsprüfung und Berichtswesen der nachgelagerten Gesellschaften in verschiedener Hinsicht weniger streng sein und nicht den gleichen Grad an Anlegerschutz und Publizität aufweisen, wie dies etwa bei einer vollständig beaufsichtigten Gesellschaft der Fall ist.

Risiken aus Interessenkonflikten und aufgrund von Mehrfachfunktionen

Zwischen den beteiligten Partnern dieses Beteiligungsangebots, sowohl im Hinblick auf die juristischen als auch natürlichen Personen (zusammen „beteiligte Partner“), bestehen personelle und kapitalmäßige Verflechtungen sowie Mehrfachfunktionen einzelner Beteiligter. Dadurch besteht das Risiko von Interessenkonflikten. Insbesondere unterliegen die beteiligten Partner keinen Wettbewerbsbeschränkungen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die beteiligten Partner sowie die mit diesen verbundenen Personen und Unternehmen zukünftig weitere Projekte mit ähnlichen Kriterien verwalten und/oder durchführen und/oder für solche tätig sind. In Folge dessen aber auch unabhängig davon, besteht das Risiko, dass die beteiligten Partner aufgrund eigener oder fremder Interessen Maßnahmen vornehmen oder notwendige Handlungen unterlassen und/oder Entscheidungssituationen zum Nachteil der Investmentgesellschaft und/oder der Anleger gelöst werden.

Auch besteht das Risiko, dass die beteiligten Partner aus der Übernahme von Funktionen für andere Projekte haftungsrechtlichen Ansprüchen ausgesetzt werden. Insoweit besteht das Risiko, dass die beteiligten Partner ihren Verpflichtungen der Investmentgesellschaft und den Anlegern gegenüber nicht mehr ordnungsgemäß nachkommen und/oder ihre Funktionen in vorliegendem Beteiligungsangebot nicht mehr ausüben können. Dies kann wiederum zu haftungs-

rechtlichen Ansprüchen zu Lasten der Investmentgesellschaft sowie zu Kosten aufgrund der Schlechtfüllung der Aufgaben oder durch Auswechslung der Funktionsträger führen. Zudem besteht das Risiko, dass die von den beteiligten Partnern geschuldeten, aber nicht erbrachten Leistungen und Funktionen gar nicht anderweitig am Markt oder nur zu schlechteren Konditionen beschafft werden können.

Risiken aus einer Änderung der Rechtslage

Das Investmentvermögen wurde aufgrund der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden Rechtslage in Deutschland und Australien konzipiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Gesetze oder Verwaltungsvorschriften während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ändern (auch rückwirkend) und somit zu einer zusätzlichen Belastung der Investmentgesellschaft und der zweistufigen Truststruktur mit Kosten für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben bzw. der Einschaltung von rechtlichen oder steuerlichen Beratern führen. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit der des Investmentvermögens ändert und einzelne oder mehrere vertraglich von der Investmentgesellschaft und/oder den beiden Trusts vereinbarte Regelungen als nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden.

Risiken verbunden mit Techniken bei der Anlage freier Liquidität sowie Risiken verbunden mit dem Einsatz von Derivaten

Die KVG kann gemäß den Anlagebedingungen für die Investmentgesellschaft Kapital in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anlegen. Es besteht die Gefahr, dass Banken, bei denen Liquiditätsanlagen erfolgen, insolvent werden und somit das bei diesen Unternehmen veranlagte Kapital verloren geht. Zudem können Zinseinnahmen geringer ausfallen als kalkuliert. Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken.

Auch kann die Investmentgesellschaft nach Maßgabe ihrer Anlagebedingungen zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, tätigen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Derivate zum einen allgemein risikobehaftet sind und zum anderen eine Absicherung durch Derivate gegen Verluste grundsätzlich das

wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft verringern kann. Zudem ist zu beachten, dass Derivate wiederum mit den mit den jeweiligen Basiswert zusammenhängenden Risiken belastet sein können. Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken.

5.2.3 Steuerliche Risiken

Allgemeine steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des geschlossenen inländischen Publikums-AIF beruht auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden Steuergesetzgebung sowie der Verwaltungspraxis der Finanzverwaltung in der Bundesrepublik Deutschland und in Australien. Die steuerliche Qualifikation des Investmentvermögens und die Besteuerungsfolgen eines Anteils an der Investmentgesellschaft sind nicht durch eine verbindliche Auskunft der zuständigen Finanzbehörde abgesichert. Es besteht allgemein das Risiko, dass die deutsche bzw. australische Finanzverwaltung in der laufenden Veranlagung oder später im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) oder die Gerichte die steuerliche Konzeption des Investmentvermögens anders beurteilen. Zudem kann sich die steuerliche Beurteilung der Investmentgesellschaft und/oder des Head-Trusts bzw. Sub-Trusts durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder die Praxis der Finanzverwaltung ändern. Es lässt sich nicht ausschließen, dass das zwischen Deutschland und Australien bestehende Doppelbesteuerungsabkommen geändert oder gekündigt wird, das Freistellungsverfahren (Progressionsvorbehalt) durch das Anrechnungsverfahren (inländische Besteuerung mit Anrechnung der ausländischen Steuer) ersetzt wird, sowie Deutschland und/oder Australien das zwischen ihnen vereinbarte Doppelbesteuerungsabkommen unterschiedlich interpretieren oder verletzen. Auch rückwirkende Änderungen von Gesetzen, dem DBA und/oder der bisherigen Besteuerungspraxis, die Änderung bestehender Steuertatbestände sowie die Einführung neuer Besteuerungstatbestände können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso sind voneinander abweichende Auffassungen der einzelnen Finanzverwaltungen und Finanzgerichte sowie eine unterschiedliche Behandlung von Sachverhalten in Australien und Deutschland nicht ausgeschlossen. Hierdurch können sich höhere steuerliche Belastungen (zuzüglich Zinsen und anderer Zuschläge) und Rechtsverfolgungskosten auf Ebene der zweistufigen australischen Trust-

struktur, der Investmentgesellschaft und der Anleger ergeben. Die KVG und die Investmentgesellschaft übernehmen keine Steueränderungsrisiken, sodass steuerliche Mehrbelastungen allein und ausschließlich vom Anleger zu tragen sind. Dies kann auch mit zusätzlichen Kosten für den Anleger verbunden sein. Individuelle Besteuerungssachverhalte, die in der Sphäre des Anlegers liegen, können die Beurteilung der steuerlichen Folgen im Einzelfall ändern. Daher sollten Erwerb, laufende Verwaltung und Veräußerung eines Anteils an der Investmentgesellschaft stets mit einem steuerlichen Berater geklärt werden.

Das Beteiligungsangebot ist zugeschnitten auf Anleger, die als natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihren Anteil an der Investmentgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen halten sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben und den Erwerb der Beteiligung nicht fremdfinanzieren. Ein Anleger, der diese Bedingungen nicht erfüllt, trägt gegebenenfalls zusätzliche steuerliche Risiken, die in diesem Verkaufsprospekt nicht dargestellt sind.

Über die Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen sowie die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung abschließend erst nach einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung). Kommt die Finanzverwaltung hier zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung, kann es für die Investmentgesellschaft bzw. für den Anleger zu höheren Steuern und auch zu Mehrbelastungen (z. B. Rechtsverfolgungskosten, Nachzahlungszinsen) kommen. Steuernachzahlungen wären dann gegebenenfalls mit dem gesetzlich zulässigen Zinssatz, derzeit 6 % p. a., zu verzinsen. Die KVG und die Investmentgesellschaft übernehmen keine Betriebsprüfungsrisiken.

Aufgrund der ertragsteuerlichen Transparenz der Beteiligungsstruktur kann nicht ausgeschlossen werden, dass für den Anleger Steuerzahlungen festgesetzt werden, ohne dass durch die Investmentgesellschaft entsprechende Auszahlungen erfolgen. Der Anleger hat in diesem Fall die Steuerschuld aus seinem sonstigen Vermögen zu zahlen. Übersteigen diese Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.2.5 „Maximales Risiko“, Seite 63 f.).

Besteuerung in Deutschland

Besteuerung von Mieteinkünften bzw. Veräußerungsgewinnen

Es ist nicht auszuschließen, dass die Mieteinkünfte und Veräußerungsgewinne in Deutschland auf Ebene des Anlegers ganz oder teilweise (d. h. nicht nur im Rahmen des Progressionsvorbehalts) der Einkommensteuer unterliegen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn die Freistellung unter dem DBA bzw. nach § 50d Abs. 9 Satz 1 EStG nicht anwendbar ist und/oder australische Veräußerungsgewinne unter dem DBA nicht von deutscher Besteuerung freizustellen wären. Ein solches Risiko besteht insbesondere für einen Anleger, der seine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft (weniger als 10%) vor Ablauf der Haltedauer i.S.d. § 23 EStG (derzeit 10 Jahre) veräußert. Aufgrund der „subject to tax-Klausel“ im DBA wird ein erzielter Veräußerungsgewinn in Deutschland besteuert.

Sollte die Finanzverwaltung, zum Beispiel durch Änderung von Einkommensteuerbescheiden der Anleger im Anschluss an eine Betriebsprüfung bei der Investmentgesellschaft, von der Steuerpflichtigkeit von Mieteinkünften bzw. Veräußerungsgewinnen in Deutschland ausgehen, können die Anleger Einkommensteuer und Zinsen darauf nachzuzahlen haben. Dies kann für den Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen und die Nachsteuerrendite der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft erheblich verringern.

Es besteht ferner das Risiko, dass Veräußerungsgewinne, die nach einer zumindest zehnjährigen Halteperiode aus dem Verkauf der mittelbar gehaltenen Büroimmobilie erzielt werden, im Rahmen einer künftigen Gesetzesänderung oder durch die Einführung von neuen Vorschriften der Besteuerung unterworfen werden. Weiterhin prüft der Gesetzgeber regelmäßig, ob die Steuerfreiheit von privaten Veräußerungsgeschäften i. S. v. § 23 EStG eingeschränkt bzw. abgeschafft werden soll. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass solche Gewinne künftig unabhängig vom Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung besteuert werden. Dies kann für den Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen und die Nachsteuerrendite der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft erheblich verringern.

Ermittlung der Einkünfte für Progressionszwecke

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit seinem Urteil vom 26. April 2018 (Az. IV R 33/15) seine bisherige Recht-

sprechung aufgegeben und sogenannte „Fondsetablierungskosten“ als grundsätzlich sofort abziehbare Werbungskosten behandelt. Der BFH und die Finanzverwaltung haben Fondsetablierungskosten bisher als zusätzliche steuerliche Anschaffungskosten behandelt, die lediglich zeitanteilig steuermindernd abgeschrieben werden konnten. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung ihre derzeitige Verwaltungspraxis ändert und sich der neuen BFH-Rechtsprechung anschließt. Sofern die Fondsetablierungskosten zu einem Verlust führen, können Verlustverrechnungsbeschränkungen greifen, die sich insbesondere auf die Ermittlung der Einkünfte des Anlegers für Progressionszwecke auswirken. Dies kann für den Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen und die Nachsteuerrendite der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft verringern.

Fremdwährungsgeschäfte

Dem Anleger können durch den Erwerb seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft sowie während der Haltedauer durch Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft steuerpflichtige Fremdwährungsgeschäfte entstehen. Tauscht der Anleger die Fremdwährungsguthaben in Euro oder umgekehrt, kann dies zu einem steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäft führen, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung der Fremdwährung und Veräußerung grundsätzlich nicht länger als ein Jahr beträgt.

Gewerblicher Grundstückshandel

Im Falle eines Verkaufs des Anlageobjekts, eines Verkaufs der Anteile am Head-Trust oder eines Anteils an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger (natürliche Person) innerhalb kurzer Zeit (in der Regel innerhalb von fünf Jahren, bei branchennahen Personen innerhalb von zehn Jahren), der seine Beteiligung im Privatvermögen hält, besteht auf der Ebene des Anlegers das Risiko, dass ihm diese Veräußerungen zugerechnet werden. Bei weiteren Grundstücksveräußerungen des Anlegers können die ihm zugerechneten Veräußerungen aus seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel mit der Folge der Erzielung von gewerblichen Einkünften begründen. Die Finanzverwaltung wird diese Qualifizierung nach aktueller Praxis nur vornehmen, wenn mit dem Verkauf und weiteren Grundstücksgeschäften des Anlegers die sogenannte „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wird. Bei der Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann ein Anleger jedoch nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, wenn er zu mindes-

tens 10% am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert der Büroimmobilie oder der Wert seines Anteils an der Investmentgesellschaft im Zeitpunkt der Veräußerung mehr als 250.000 Euro beträgt. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft würde dann ein sogenanntes Zählobjekt vermitteln. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann zur Folge haben, dass sämtliches privates Immobilienvermögen – mit Ausnahme der selbst genutzten Immobilie – zum betrieblichen Umlaufvermögen zählt und sämtliche Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb gegebenenfalls auch rückwirkend zu versteuern sind. Der Ergebnisanteil eines Anlegers mit einem gewerblichen Grundstückshandel wird auf seiner Ebene um die anteilige Abschreibung des Gebäudes erhöht und unterliegt bei ihm der Belastung mit Gewerbe- und Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag, sodass sich unter Berücksichtigung eines möglichen Veräußerungsgewinns die Steuerbelastung des Anlegers insgesamt erhöht und er gegebenenfalls verpflichtet sein kann, weitere Steuerzahlungen aus seinem Vermögen zu leisten.

Besteuerung in Australien

Stempelabgabe

Der Erwerb von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft oder von Treuhandanteilen an einem Unit Trust, der ein Grundstück hält, kann eine Stempelabgabe (Stamp Duty) auslösen, wenn der Erwerber (Anleger) unmittelbar oder mittelbar einzeln, zusammen mit nahestehenden Personen oder gemeinschaftlich mit anderen Erwerbern (Anlegern) eine Beteiligung von 50% oder mehr am Kapital bzw. Vermögen einer solchen Gesellschaft oder Unit Trusts hält. Es besteht das Risiko, dass die einzelnen Erwerbe einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch die Anleger während der Platzierungsphase als ein gemeinschaftlicher Erwerb behandelt wird oder dass Anleger entgegen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags einzeln oder zusammen mit nahestehenden Personen oder gemeinschaftlich mit anderen Anlegern eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft halten, so dass der Anleger bzw. die Anleger zu mehr als 50% mittelbar an einer grundstückshaltenden Gesellschaft bzw. eines Unit Trusts beteiligt ist bzw. sind. In diesen Fällen können Anleger bzw. nahestehende Personen anteilig der Stempelabgabe von pauschal 5% unterliegen, wenn der Gesamtwert 1,5 Millionen AUD übersteigt.

Erfüllung der Voraussetzungen zur Qualifikation als Managed Investment Trust (MIT)

Die steuerliche Konzeption des Investmentvermögens unterstellt, dass die beiden australischen Treuhandvermögen in sämtlichen Jahren, in denen sie für steuerliche Zwecke positive Einkünfte erzielen, die Voraussetzungen zur Qualifikation als MIT erfüllen und die Investmentgesellschaft für diese Zwecke als in Deutschland ansässig qualifiziert wird. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die australische Finanzverwaltung die Qualifikation der Treuhandvermögen als MIT oder die Qualifikation der Investmentgesellschaft als in Deutschland ansässig nicht anerkennt. Eine solche Nichtanerkennung als MIT könnte beispielsweise vorliegen, wenn die australische Finanzverwaltung für das MIT-Kriterium „Beteiligung von mindestens 50 Anlegern“ nicht auf als Treugeber beteiligte Anleger, sondern nur auf als Direktkommanditisten beteiligte Anleger abstellt. Es besteht das Risiko, dass sämtliche als Treugeber beteiligte Anleger als Direktkommanditisten der Investmentgesellschaft in das Handelsregister eingetragen werden müssen. In diesem Fall würden für den Anleger zusätzliche Aufwendungen entstehen, die die Nachsteuerrendite der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft verringern.

Sollten die beiden Treuhandvermögen nicht alle Voraussetzungen eines MIT, wie konzeptionsgemäß vorgesehen, erfüllen oder wird die Investmentgesellschaft nicht als in Deutschland ansässig und nicht als in Deutschland geschäftlich tätig behandelt, erhöht sich der auf die Einkünfte der beiden Treuhandvermögen anwendbare Quellensteuersatz von 15% auf aktuell 30%. Sollte australische Einkommensteuer in Höhe eines unzutreffenden Betrags an der Quelle abgezogen werden, könnten im Ergebnis von den beiden australischen Treuhandvermögen zusätzliche Beträge berechnet auf Basis eines Tarifs von derzeit 30% zu tragen sein. Dies kann die Nachsteuerrendite der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft erheblich verringern.

Verlustvorträge

Die steuerliche Konzeption des Investmentvermögens unterstellt, dass die vom Sub-Trust erwirtschafteten steuerpflichtigen Verluste grundsätzlich beschränkt vorgetragen und mit zukünftigen positiven Einkünften verrechnet werden können. Es besteht jedoch das Risiko, dass ein bestehender Verlustvortrag entfällt, sofern sich der (mittelbare) Gesellschafterbestand des Sub-Trusts zu mehr als 50% ändert. Für die Beurtei-

lung der 50%-Grenze ist dabei auf die Beteiligungsquote der Anleger/Treugeber an der Investmentgesellschaft abzustellen. Sollten australische steuerliche Verlustvorträge ganz oder teilweise nicht nutzbar sein, kann dies die Nachsteuerrendite der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft erheblich verringern.

5.2.4 Gesellschafterrisiken

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

Die Haftung eines Kommanditisten ist auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beschränkt und grundsätzlich ausgeschlossen, wenn und soweit die Haftsumme geleistet ist. Soweit die Haftsumme infolge von Auszahlungen an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt jedoch die persönliche Haftung des Kommanditisten wegen Einlagenrückgewähr gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB wieder auf. Ein Kommanditist kann in einem solchen Fall von Gläubigern der Investmentgesellschaft bis zur Höhe des zurückgezahlten Teils seiner Haftsumme persönlich in Anspruch genommen werden. Das Gleiche gilt, soweit ein Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird.

Der Anspruch der Investmentgesellschaft gegen einen Anleger auf Leistung der Kommanditeinlage erlischt, sobald er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Es besteht jedoch das Risiko, dass der Anleger im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Investmentgesellschaft seine Auszahlungen bzw. Eigenkapitalrückzahlungen in voller Höhe an die Investmentgesellschaft zurückzahlen muss. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund anderer Rechtsauffassungen oder Gesetze im Ausland ein ausländisches Gericht die nach deutschem Recht vorgeschriebenen Haftungsbeschränkungen nicht an-

erkennt und eine Durchgriffshaftung auf den Anleger erfolgt.

Scheidet ein Anleger während der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Anlegers. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Anleger gemäß § 152 Abs. 6 KAGB nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft. Zudem haften Anleger nach Beendigung der Liquidation gemäß § 161 Abs. 3 KAGB nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft. Die gesellschaftsrechtlichen Regelungen in § 152 Abs. 6 KAGB sowie § 161 Abs. 3 KAGB stellen insoweit eine Abweichung von den handelsrechtlichen Grundsätzen der §§ 159, 160 HGB dar. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens besteht noch keine Rechtsprechung im Hinblick auf Rangverhältnis von Aufsichtsrecht (KAGB) einerseits und Gesellschaftsrecht (HGB) andererseits. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Gerichte die Haftung eines ausgeschiedenen Anlegers oder dessen Haftung nach Auflösung der Investmentgesellschaft nicht nach den Regelungen des KAGB, sondern denen des HGB bemessen. Eine weitergehende Haftung des Anlegers kommt in Betracht analog den §§ 30 und 31 GmbHG bis zur Höhe der insgesamt empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme, wenn die Investmentgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vorgenommen hat, obwohl die Finanzlage der Investmentgesellschaft dies nicht zuließ und dies beim persönlich haftenden Gesellschafter aufgrund seiner unbeschränkten gesetzlichen Komplementärhaftung zu einer Unterbilanz führte oder zu einer Zeit erfolgte, in der bereits eine Unterbilanz des persönlich haftenden Gesellschafters bestand. Die Investmentgesellschaft hat in einem solchen Fall analog § 31 Abs. 1 GmbHG einen Rückzahlungsanspruch gegen den Anleger in Höhe der nicht zulässig erhaltenen Auszahlungen. Dieser Rückzahlungsanspruch ist auch nicht durch die Haftsumme begrenzt und kann auch nicht erlassen werden.

Des Weiteren darf auch ein Abfindungsguthaben beim Ausscheiden eines Kommanditisten nicht ausbezahlt werden, wenn bei dem persönlich haftenden Gesellschafter eine Unterbilanz oder eine Überschuldung vorliegt oder die Auszahlung zu einer solchen führen würde. Sollte eine Auszahlung dennoch erfolgen, besteht auch hier ein Rückzahlungsanspruch wie oben beschrieben. Es besteht das Risiko, dass der Anleger die beschriebenen Zahlungsverpflichtungen

aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen hat. Übersteigen diese Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.2.5 „Maximales Risiko“, Seite 63 f.).

Verlängerung der Laufzeit, Keine ordentliche Kündigung

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist grundsätzlich bis zum 30.06.2030 (Grundlaufzeit) befristet, wobei die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre verlängert werden kann, sofern die Anleger dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Der Anleger wäre bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend länger gebunden. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Die Entscheidung, die Laufzeit der Investmentgesellschaft zu verlängern oder nicht zu verlängern und das Anlageobjekt entsprechend länger zu halten oder aber zu veräußern, kann für das Ergebnis der Investmentgesellschaft erheblich nachteiliger sein als die jeweils umgekehrte Entscheidung. Ferner können sich aus dem Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts erhebliche Liquiditätsrisiken für den Anleger ergeben, da dieser nicht oder nicht in dem geplanten Umfang seine Beteiligung kündigen bzw. über den entsprechenden Abfindungsanspruch verfügen kann, sodass die entsprechenden Mittel nicht sofort für andere Zwecke des Anlegers zur Verfügung stehen. Hieraus ergibt sich ein entsprechend hohes Liquiditätsrisiko für Anleger, die auf eine sofortige Auszahlung ihrer Investition angewiesen sind.

Übertragbarkeit der Anteile, Eingeschränkte freie Handelbarkeit (Fungibilität)

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist als langfristige Kapitalanlage mit einer Haltedauer von mindestens zehn Jahren konzipiert. Sämtliche Erwartungen und Annahmen basieren auf dieser Grundannahme. Für den Handel von Anteilen an der Investmentgesellschaft besteht derzeit kein geregelter Markt (eingeschränkte freie Handelbarkeit), sodass eine vorzeitige Veräußerung gegebenenfalls nicht, nicht zu dem vom Anleger gewünschten Zeitpunkt oder nur mit Verlusten umsetzbar ist. Ein Rückgaberecht für Anteile an der Investmentgesellschaft besteht nicht. Eine Übertragung von Anteilen an der Investmentgesellschaft bedarf der Zustimmung der KVG und kann in bestimmten gesellschaftsvertrag-

lich geregelten Fällen versagt werden. Ferner steht dem geschäftsführenden Kommanditisten grundsätzlich ein Vorkaufsrecht an der Beteiligung eines jeden Gesellschafters zu, sofern ein Gesellschafter seine Beteiligung an einen Dritten abtreten möchte. Im Fall einer Erbschaft besteht das Risiko, dass der Erbe aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, wenn die vom Gesellschaftsvertrag geforderten Anforderungen an den Anleger nicht in der Person des Erben vorliegen (z. B. darf dieser nicht Staatsbürger eines Ausschlussstaats sein). Es besteht das Risiko, dass der Anleger das in seinem Anteil an der Investmentgesellschaft gebundene Kapital entgegen seinem ursprünglichen Anlageentschluss nicht kurzfristig realisieren kann.

Beschlussfassung, Majorisierung, Änderung der Anlagebedingungen

Sofern Anleger ihre Mitbestimmungsrechte nicht wahrnehmen, kann es zu Gesellschafterbeschlüssen kommen, die später von allen Treugebern oder Kommanditisten mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben. Die gefassten Gesellschafterbeschlüsse sind für alle Treugeber und Kommanditisten, unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung, verbindlich. Minderheitsgesellschafter müssen somit die Entscheidungen der Mehrheit ungeachtet der Qualität der Beschlüsse mittragen. Dabei können Gesellschafterbeschlüsse Einzelinteressen von Anlegern entgegenstehen. Ferner besteht das Risiko, dass Anleger mit einem hohen Anteil an der Investmentgesellschaft (Großanleger) oder – bei Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie – der Platzierungsgarant sowie konzertiert abstimmende Gesellschafter die Beschlussfassung maßgeblich nach ihren/seinen Interessen beeinflussen/beeinflusst. Umgekehrt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das jeweils notwendige Quorum bzw. die erforderliche Mehrheit für die Fassung von Beschlüssen nicht erreicht wird. Vorgenannte Risiken können sich dadurch erhöhen, dass der Treuhandkommanditist nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und Treuhandvertrags für den Fall, dass der Anleger nicht selbst abstimmt und auch keine Weisung erteilt, bis auf die vertraglich geregelten Ausnahmen, nach eigenem Ermessen abstimmt.

Zudem kann die Investmentgesellschaft die Anlagebedingungen (vorbehaltlich der Genehmigung durch die BaFin) mit Zustimmung von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedin-

gungen können auch den Anleger betreffende Regelungen sowie die Anlagestrategie bzw. -politik für die Investmentgesellschaft nachteilig geändert werden. So können sich auch die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten durch eine derartige Änderung der Anlagebedingungen erhöhen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Stimmverhalten der Anleger das Risikoprofil der Investmentgesellschaft verändert.

Abfindungsrisiko

Bei Ausscheiden eines Anlegers aus der Investmentgesellschaft erhält dieser ein Abfindungsguthaben nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft regelt Fälle (z. B. Ausschluss des Anlegers aus wichtigem Grund, Ausschluss wegen Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Anlegers bzw. Ablehnung der Eröffnung mangels Masse), bei denen der Anleger nur eine um 20%, maximal jedoch in Höhe der konkret nachgewiesenen Auslagen der Investmentgesellschaft bzw. der KVG, verminderte Abfindung (verminderter Verkehrswert der Beteiligung) erhält. In Abhängigkeit von der Wertentwicklung des Anlageobjekts kann die Abfindung zudem geringer als erwartet und/oder als der ursprünglich gezahlte Beteiligungsbetrag abzüglich erhaltener Rückzahlungen ausfallen. Die Abfindung kann bei erheblich negativer Wertentwicklung und gleichzeitigem Bestehen von Kostenpositionen und/oder Verbindlichkeiten gegenüber Dritten vollständig ausfallen. Sofern die aktuelle Liquiditäts- und Wirtschaftslage der Investmentgesellschaft die Auszahlung des Abfindungsguthabens nicht zulässt, oder dies zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung auf Ebene der Investmentgesellschaft führt, so kann die Investmentgesellschaft den Auszahlungszeitpunkt auf mehr als fünf Jahre verlängern. Darüber hinaus besteht für die verbleibenden Anleger das Risiko, dass die Verpflichtungen der Investmentgesellschaft zur Zahlung und Verzinsung von Abfindungsansprüchen zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft führen, das bis hin zu deren Zahlungsunfähigkeit reichen kann. Umgekehrt kann der ausscheidende Anleger einer Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Investmentgesellschaft unterliegen, die von seinem Abfindungsguthaben in Abzug gebracht wird. Es besteht das Risiko, dass das Abfindungsguthaben gleich null ist oder sogar einen Negativsaldo aufweist (siehe auch Abschnitt 5.2.5 „Maximales Risiko“, Seite 63 f.).

Austrittsrisiko

Die Investmentgesellschaft hat grundsätzlich eine feste Laufzeit. Es besteht jedoch das Risiko, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen ihre Beteiligungen vor dem Ende der festen Laufzeit der Beteiligung anfechten, wirksam widerrufen (auch nach Abschluss der Platzierungsphase) oder außerordentlich kündigen. In diesen Fällen besteht bei einer positiven Auseinandersetzungsbilanz die Verpflichtung, an den ausscheidenden Anleger Zahlungen aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft in Höhe des zum Zeitpunkt des Widerrufs bzw. der Anfechtung oder der Kündigung bestehenden Werts der Beteiligung zu leisten. Sofern die Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt nicht über ausreichende Mittel verfügt, besteht das Risiko, dass der Anleger das von ihm eingesetzte Kapital nicht oder nicht in vollem Umfang zurückerhält. Ferner besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft – insbesondere beim Austritt einer größeren Anzahl von Anlegern – ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann und geplante Auszahlungen an die verbleibenden Anleger nicht durchgeführt werden können. Auch eine Insolvenz der Investmentgesellschaft kann in solch einem Fall eintreten.

Offenlegungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass anlegerbezogene Informationen (bspw. Name, Adresse und Beteiligungsbetrag) aufgrund rechtlicher oder gesetzlicher Pflicht durch die Investmentgesellschaft, den persönlich haftenden Gesellschafter, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhandkommanditisten oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Verwahrstelle offenzulegen sind (bspw. auf Basis von Auskunftsanträgen von Mitanlegern oder Gerichtsentscheidungen). Anleger verlieren dadurch die Vertraulichkeit sowie gegebenenfalls die Anonymität ihrer Daten. Infolge kann dies zu einem Missbrauch der Daten führen. Die vertraglichen Datenschutzregelungen können die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Anleger können dadurch an einem abgestimmten Vorgehen oder einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden.

Insolvenzrisiko

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Kommanditisten oder der Treugeber (mittelbar über den Treuhandkommanditisten) gegenüber der Investmentge-

sellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der jeweiligen Gesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. In keinem Fall bietet die Investmentgesellschaft oder die KVG eine Kapitalgarantie.

Risiko aus Auslandsinvestitionen

Die Investmentgesellschaft investiert in ein in Australien belegenes Anlageobjekt. Dies hat zum einen die Folge, dass sich für die Investmentgesellschaft und die Anleger wesentliche Leistungsbeziehungen und Verträge nach australischem Recht richten. Die Geltung unterschiedlicher Rechtsordnungen für die Investmentgesellschaft bzw. deren Vermögensgegenstände kann die Durchsetzung und die Abwehr von Ansprüchen erschweren. Sprachbarrieren, fremde Handelsbräuche und die Erforderlichkeit ausländischen Rechtsbeistandes können zusätzliche Kosten verursachen und die Einschätzung und Durchsetzung von Ansprüchen erschweren. Dies kann sich auf den Anlageerfolg gegenüber den prognostizierten Werten negativ auswirken.

Zudem besteht das Risiko, dass es während der Laufzeit der Beteiligung zu Veränderungen der politischen und rechtlichen Situation in Australien kommt. Solche Veränderungen können sich negativ auf die Vermögensgegenstände auswirken. Überdies besteht bei Auslandsinvestitionen das Risiko von Beschränkungen des internationalen Kapitalverkehrs. Solche Beschränkungen können zu einem bürokratischen Mehraufwand im Zusammenhang mit der Transaktion von Auszahlungen, Steuern, Abgaben oder Kosten führen. Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken.

Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger

Von der KVG wird eine persönliche Anteilsfinanzierung nicht empfohlen, und es wird auch nicht zugesichert, dass eine solche aufgenommen werden kann. Sollte ein Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft dennoch fremdfinanzieren, kann ein teilweises oder vollständiges Ausbleiben von prognostizierten Auszahlungen dazu führen, dass der Anleger den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) seiner individuellen Fremdfinanzierung nicht durch Rückflüsse aus seinem Anteil an der Investmentgesellschaft erbringen kann. Es besteht das Risiko der Zwangsverwertung der Anteile an der Investmentgesellschaft durch die finanzierende Bank, falls der Anleger seinen

Zins- bzw. Tilgungsverpflichtungen nicht nachkommt oder es zu Wertverlusten der als Sicherheit dienenden Beteiligung kommt. Zudem ist in solchen Situationen nicht auszuschließen, dass Anleger weitere Sicherheiten stellen müssen. Durch zusätzliche Kosten der Fremdfinanzierung wie zum Beispiel Zinsen und Bearbeitungsgebühren oder durch eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Ablösung der Fremdfinanzierung kann das individuelle Ergebnis der Anleger verschlechtert werden. Im Falle eines Totalverlusts des investierten Kapitals müsste der Anleger gegebenenfalls Zins und Tilgung aus seinem sonstigen Vermögen bedienen. Übersteigt diese Verpflichtung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen (siehe auch Abschnitt 5.2.5 „Maximales Risiko“, Seite 63 f.).

Zudem besteht im Falle einer persönlichen Anteilsfinanzierung das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Einkünfteerzielungsabsicht des Anlegers nicht anerkennt, da möglicherweise aufgrund von zu hohen Fremdfinanzierungskosten kein Totalüberschuss erzielt wird. In diesem Fall könnten dem Anleger von der Finanzverwaltung seine steuerlichen Verluste aus der Investmentgesellschaft für Zwecke des Progressionsvorbehalts aberkannt werden. Auch könnte er weder die Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierung noch sonstige Aufwendungen steuerlich geltend machen, die sonst im Progressionsvorbehalt berücksichtigt werden könnten.

5.2.5 Maximales Risiko

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

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus einem vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens aufgrund von zu leistenden Steuerzahlungen, Ausgleichs- und Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten, der Investmentgesellschaft und den Gesellschaftern sowie aufgrund von Zahlungsverpflichtungen aus einer gegebenenfalls abgeschlossenen persönlichen Fremdfinanzierung des Anteils an der Investmentgesellschaft. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sind der KVG keine weiteren wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen sowie steuerlichen Risiken bekannt.

6 Kosten

6.1 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Investmentgesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000 AUD. Die KVG kann im Einzelfall nach eigenem freien Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen, wobei ein Betrag von 10.000 AUD nicht unterschritten werden darf. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Nach Abschluss der Platzierungsphase des Emissionskapitals werden keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen. Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises der Anteile entfallen.

6.2 Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Der Ausgabeaufschlag wird dazu verwendet, die Kosten der Eigenkapitalvermittlung für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken. Als Teil der Eigenkapitalvermittlungsvergütung wird er an Banken, Sparkassen und sonstige Vertriebspartner gezahlt. Der Anleger wird diesbezüglich von seinem Berater (Kapitalvermittler) eine schriftliche Aufklärung darüber erhalten, welche Vergütungen er für die Vermittlung des Anteils des Anlegers an der Investmentgesellschaft empfängt.

Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich.

6.3 Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind

6.3.1 Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Beitrittsphase direkt und indirekt über den Head-Trust bzw. Sub-Trust einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6,88 % der zu zeichnenden Kom-

manditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind frühestens mit Beginn des Vertriebs der Anteile an der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig.

Die Initialkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- a) Vergütung der KVG für die Konzeption des geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie für die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, deren Prüfung durch einen externen Wirtschaftsprüfer, die Einholung der Vertriebsserlaubnis bei der BaFin sowie die Durchführung von Marketingmaßnahmen in Höhe von 2,61 % der Kommanditeinlage,
- b) Vergütung der KVG für die Vermittlung des Emissionskapitals der Investmentgesellschaft in Höhe von 3,5 % der Kommanditeinlage,
- c) Vergütung des Platzierungsgaranten in Höhe von 0,75 % der Kommanditeinlage,
- d) Einrichtungsgebühr des Trust Managers in Höhe von bis zu 0,02 % der Kommanditeinlage.

6.3.2 Steuern

Die Initialkosten berücksichtigen etwaige anfallende Umsatzsteuer bzw. dieser vergleichbare australische Verkehrsteuer (sog. Goods and Services Tax, GST) in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 % in Deutschland bzw. 10 % in Australien. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Investmentgesellschaft bzw. dem Head-Trust oder Sub-Trust zugute.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,31 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 11,87 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

6.3.3 Laufende Kosten

Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der Investmentgesellschaft, den australischen Investment Manager sowie an Dritte

gemäß § 8 Abs. 2 bis 4 der Anlagebedingungen kann ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage jährlich insgesamt bis zu 1,52 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 449.330 AUD p. a. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 8 Abs. 7 der Anlagebedingungen berechnet werden.

Die zu erwartende Gesamtkostenquote wird im Abschnitt 6.5 „Gesamtkostenquote“, Seite 69 f., erläutert.

Bemessungsgrundlage

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

Vergütungen, die an die KVG, bestimmte Gesellschafter und den australischen Investment Manager zu zahlen sind

- a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,39 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Dabei beträgt die Mindestvergütung der KVG für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 124.950 AUD p. a. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vorschüsse sind am Anfang des jeweiligen Quartals zur Zahlung fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 5.950 AUD.
- c) Der geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,02 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.570 AUD.

d) Der Treuhandkommanditist der Investmentgesellschaft erhält für seine Tätigkeit, die er auf Grund des Treuhandvertrags allen Anlegern der Investmentgesellschaft einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 13.090 AUD.

e) Der australische Investment Manager, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der KVG, erhält für die Verwaltung des Vermögens des australischen Head-Trusts und Sub-Trusts inklusive der damit verbundenen Beratungs- und Servicedienstleistungen für den Head-Trustee und Sub-Trustee eine jährliche Vergütung in Höhe von 139.700 AUD p. a. im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütung des Investment Managers darf dabei jedoch nicht höher als 0,46 % bezogen auf die Bemessungsgrundlage sein. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft auszugleichen. Dabei beträgt die Mindestvergütung des Investment Managers für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage mindestens 139.700 AUD p. a.

Hinweis gemäß § 269 Abs. 2 Nr. 2d KAGB

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung des Treuhandkommanditisten beträgt unter der Annahme, dass der Treuhandkommanditist jeweils die maximale jährliche Vergütung erhält, bei einer Laufzeit der Investmentgesellschaft von rund elf Jahren (Grundlaufzeit) 143.990 AUD. Bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft kann sich der Gesamtbetrag pro Verlängerungsjahr um maximal 13.090 AUD erhöhen.

Vergütungen an Dritte

- a) Die KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft für die Buchhaltung und die Erstellung des Jahresberichts der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,22 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 63.070 AUD. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr der KVG nicht abgedeckt und somit der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet.
- b) Der Head-Trustee und der Sub-Trustee zahlen Dritten aus dem Vermögen des Head-Trusts und des Sub-Trusts nachfolgende Vergütungen:

- für die Wahrnehmung der laufenden Geschäftsführung sowie der Kontrollfunktionen im Verhältnis zum Head-Trustee bzw. Sub-Trustee durch den Trust Manager als lizenzierte australische Verwaltungsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 44.000 AUD im jeweiligen Geschäftsjahr (davon 4.400 AUD bezogen auf den Head-Trustee und 39.600 AUD bezogen auf den Sub-Trustee) und
- für die Buchhaltung und die Erstellung der Jahresabschlüsse auf Ebene der australischen Truststruktur eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 55.000 AUD im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die aus dem Vermögen des Head-Trusts bzw. Sub-Trusts zu zahlenden Vergütungen für den Trust Manager sowie für die Buchhaltung und die Erstellung der Jahresabschlüsse in Australien dürfen dabei jedoch insgesamt nicht höher als 0,35 % bezogen auf die Bemessungsgrundlage sein. Mögliche Überzahlungen verringern nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft die laufende Vergütung der KVG. Dabei beträgt die Mindestvergütung für die aus dem Vermögen des Head-Trusts bzw. Sub-Trusts zu zahlenden Vergütungen für den Trust Manager sowie für die Buchhaltung und die Erstellung der Jahresabschlüsse in Australien für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe insgesamt mindestens 99.000 AUD p. a. Die aus dem Vermögen des Head-Trusts bzw. Sub-Trusts zu zahlenden Vergütungen wirken sich mittelbar über den Wert der Beteiligung der Investmentgesellschaft am Head-Trust auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

6.3.4 Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0446 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 20.825 AUD. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

6.3.5 Aufwendungen, die zulasten der Investmentgesellschaft und/oder der australischen Truststruktur gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, Reise- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen und das Berichtswesen;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

Auf Ebene der zweistufigen australischen Truststruktur können ebenfalls vorstehende Kosten anfallen, sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung des Head-Trusts bzw. Sub-Trusts ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Aufwendungen, die auf Ebene der zweistufigen australischen Truststruktur aufgrund von besonderen

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

6.3.6 Transaktions- und Investitionskosten

- a) Der Investment Manager erhält für den Erwerb der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,43 % des Kaufpreises der Immobilie.
- b) Der Investment Manager erhält für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,1 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals (Verkauf der Anteile am Sub-Trust) in Höhe von bis zu 1,1 % des diesem zugrundeliegenden Immobilienwerts. Die Transaktionsgebühr des Investment Managers reduziert sich auf 0,55 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals (Verkauf der Anteile am Sub-Trust) auf 0,55 % des diesem zugrundeliegenden Immobilienwerts, sofern der Verkaufspreis für die Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals (Verkauf der Anteile am Sub-Trust) der diesem zugrundeliegende Immobilienwert kleiner oder gleich 37.600.000 AUD ist. Der prognostizierte Verkehrswert der Immobilie liegt zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens bei rund 37,3 Millionen AUD.
- c) Die KVG erhält für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,6 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals (Verkauf der Anteile am Sub-Trust) in Höhe von 0,6 % des diesem zugrundeliegenden Immobilienwerts.
- d) Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Investmentgesellschaft bzw. dem Head-Trust/Sub-Trust die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung und/oder Vermietung der Vermögensgegenstände nach § 1 lit. a) und b) der Anlagebedingungen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen können der Investmentgesellschaft bzw. dem Head-Trust/Sub-Trust unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

6.3.7 Steuern

Die vorgenannten Beträge bzw. Prozentsätze berücksichtigen etwaige anfallende Umsatzsteuer bzw. dieser vergleichbare australische Verkehrsteuer (sog. Goods and Services Tax, GST) in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 % in Deutschland bzw. 10 % in Australien. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Investmentgesellschaft bzw. dem Head-Trust oder Sub-Trust zugute.

6.4 Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind

Dem Anleger können im Zusammenhang mit seiner Beteiligung über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus folgende sonstige Kosten entstehen:

- a) Sofern der Anleger seine Pflichteinlage nicht in australischen Dollar, sondern in Euro leistet bzw. seine laufenden Auszahlungen nicht in australischen Dollar, sondern in Euro erhalten möchte, trägt dieser – soweit gesetzlich zulässig – die Kosten für den Währungsumtausch.
- b) Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie des Gerichts- und Notarkostengesetzes zuzüglich gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) zu tragen, falls er diese auslöst.
- c) Kosten für die erforderliche Handelsregistervollmacht trägt der jeweils umwandelnde Anleger.
- d) Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, zum Beispiel auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren, zum Beispiel Fremdwährungsgebühren, zulasten des Empfängers geleistet; überdies trägt jeder Anleger die Kosten für seine Kontoführung selbst.
- e) Soweit Kosten für persönliche Steuerangelegenheiten (bspw. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung ggf. erforderlicher Quellensteuermeldungen und Quellensteuerabführungen, evtl. Aufwendungen für die Abfrage des persönlichen Steuerstatus des Anlegers) entstehen, sind

diese vom betreffenden Anleger zu tragen und werden von den Auszahlungen an diesen Anleger abgezogen.

f) Überträgt oder verfügt der Anleger über seinen Anteil an der Investmentgesellschaft oder Teile davon (etwa durch Schenkung oder Veräußerung auf dem Zweitmarkt) sowie bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft aus sonstigen Gründen, haben der Anleger und seine etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner die dadurch verursachten Kosten und Aufwendungen (z. B. für etwaige externe Bewerter, Notargebühren, die Erstellung eines eventuellen Schiedsgutachtens, die konkret nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Investmentgesellschaft oder der KVG) in nachgewiesener Höhe zu tragen, jedoch nicht mehr als 80% des nach § 168 Abs. 1 KAGB ermittelten Anteilswerts im entsprechenden Geschäftsjahr. Verstirbt ein Anleger, gilt diese Regelung entsprechend für die dadurch verursachten Kosten und Aufwendungen.

g) Eigene Kosten, die ein Gesellschafter individuell verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören beispielsweise Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten, Kosten des Geldverkehrs (einschließlich Bearbeitungs- und Bankgebühren), Kosten für Zweitschriften von Unterlagen, die dem Gesellschafter von der Investmentgesellschaft bereits zur Verfügung gestellt wurden (z. B. Jahresberichte), Kosten für Bevollmächtigte und Sachverständige, persönliche Fremdfinanzierungskosten und/oder Kosten für die Erstellung ausländischer Einkommensteuererklärungen. Diese Kosten können unter anderem anfallen für

- Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (u. a. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Investmentgesellschaft),
- Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft oder für die Beschlussfassung im Wege der schriftlichen Abstimmung,
- Erteilung von Weisungen an den Treuhandkommanditisten,
- Beratung bei Veräußerung/Beendigung der Beteiligung,
- Beratung bei einer Gesellschafterinsolvenz,

- Beratung bei Übertragungen bzw. sonstigen Verfügungen über Kommanditanteile,
- Erstellung der Anlagen zur Erbschaft- bzw. Schenkungsteuererklärung,
- Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
- Erstellung von steuerlichen Ergänzungsrechnungen,
- Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, oder
- Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben.

h) Sofern ein Anleger für den Erwerb seines Anteils an der Investmentgesellschaft eine individuelle Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, können für diesen neben dem zu leistenden laufenden Kapitaldienst weitere Kosten (z. B. Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung) anfallen.

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

6.5 Gesamtkostenquote

Für die Investmentgesellschaft wird eine Gesamtkostenquote in Form einer einzigen Prozentzahl berechnet, die – sofern verfügbar – auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahrs der Investmentgesellschaft basiert. Sofern Informationen zu den erforderlichen Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung der Investmentgesellschaft, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt. Die Gesamtkostenquote umfasst grundsätzlich sämtliche von der Investmentgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft. Hierzu gehören unter anderem die laufende Vergütung für die KVG, die Verwahrstelle, den geschäftsführenden Kommanditisten und den Treuhandkommanditisten, die Haftungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Kosten für Bewertung und Erstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Ferner sind in der Gesamtkostenquote die auf Ebene der Truststruktur anfallenden Kosten für die Bewertung, die Buchhaltung, die Erstellung der Jah-

resabschlüsse, den Investment Manager und den Trust Manager enthalten. Bei der Ermittlung der Gesamtkostenquote werden Initial-, Transaktions- und Investitions-, Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten sowie hierauf etwaige nicht als Vorsteuer geltend zu machenden Umsatzsteuern/GST nicht berücksichtigt.

Die zu erwartende Gesamtkostenquote beläuft sich auf bis zu 1,71 % p. a. (Prognose).

Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken, insbesondere wenn die Angabe der Gesamtkostenquote auf der Grundlage von Schätzungen erfolgen muss.

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im jeweiligen Jahresbericht der Investmentgesellschaft sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen unter der Bezeichnung „laufende Kosten“.

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen deckungsgleich sind und die hier beschriebene Gesamtkostenquote übersteigen können. Grund dafür können insbesondere gesetzliche Vorgaben sein, nach denen der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z. B. Vermittlung oder Beratung) zusätzlich zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus kann der Dritte verpflichtet sein, auf Ebene des Investmentvermögens anfallende weitere Kosten, insbesondere Transaktionskosten, in die Berechnung einzubeziehen, obwohl diese nach den aktuell für die Investmentgesellschaft geltenden Regelungen nicht Teil der in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Gesamtkostenquote sind. Auch kann der Dritte verpflichtet sein, auf Ebene des Investmentvermögens anfallende Kosten anders zu berechnen als die Investmentgesellschaft nach den für sie aktuell geltenden Regelungen. Abweichungen im Kostenausweis können sich sowohl bei Informationen vor Vertragsschluss ergeben als auch bei regelmäßigen Kosteninformationen über die bestehende Anlage im Rahmen einer dauerhaften Kundenbeziehung.

6.6 Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen zu. Die KVG verwendet neben dem Ausgabeaufschlag auch die Vergütung für die Vermittlung des Emissionskapitals in Höhe von bis zu 3,5 % bezogen auf das eingeworbene Emissionskapital für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens.

6.7 Vergütungspolitik der KVG

Die KVG hat für alle ihre Mitarbeiter ein Vergütungssystem in Übereinstimmung mit § 37 KAGB und Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) festgelegt, das mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar und diesem förderlich ist. Das Vergütungssystem gilt insbesondere auch für den Vorstand, Mitarbeiter, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der KVG oder der verwalteten Investmentvermögen haben (Risikoträger), Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen und alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, auf Grund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie Geschäftsleiter und Risikoträger.

Zielsetzung der Vergütungspolitik der KVG ist neben der Erfüllung regulatorischer Vorgaben die Förderung eines nachhaltigen und risikobewussten Verhaltens der Mitarbeiter sowie die Ausrichtung am Geschäftsmodell, am nachhaltigen Erfolg und an der Risikostuktur der KVG. Gleichzeitig sollen Leistung belohnt und motivierte Mitarbeiter an das Unternehmen gebunden werden. Dabei werden jedoch ausdrücklich keine Anreize gesetzt, die zum Eingehen von Risiken verleiten, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag der von ihr verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind, und die die KVG daran hindern könnten, pflichtgemäß im besten Interesse des jeweiligen Investmentvermögens zu handeln. Die Vergütungspolitik der KVG befindet sich damit im Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der KVG und der von ihr verwalteten Investmentvermögen.

Die Vergütung der Mitarbeiter setzt sich aus einer fixen Vergütung, einer variablen Komponente sowie einer arbeitgeberfinanzierten betrieblichen Altersvorsorgeleistung zusammen. In besonderen Einzelfällen

können Mitarbeiter weitere Nebenleistungen (z. B. Benefits) erhalten. Im Einzelnen gilt für die einzelnen Vergütungskomponenten Folgendes:

- Das Jahresfestgehalt wird in zwölf gleichen, monatlichen Beträgen ausbezahlt. Die Höhe der festen Vergütung bestimmt sich dabei nach der Wertigkeit der Stelle bzw. der ausgeübten Funktion und entsprechend den Marktgegebenheiten. Die fixe Komponente ist so bemessen, dass für die Mitarbeiter keine „signifikante Abhängigkeit“ von der variablen Vergütung entsteht.
- Die auf Jahresbasis bemessene variable Vergütung bemisst sich in Abhängigkeit der Unternehmensentwicklung, der persönlichen Leistung bzw. der individuellen Zielvereinbarung sowie der ausgeübten Funktion und Stellung im Unternehmen. Sie beträgt maximal bis zu 100 % der fixen Vergütung. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt nach Feststellung des individuellen Zielerreichungsgrades, der Feststellung des Jahresabschlusses der KVG und der Genehmigung des zur Auszahlung zur Verfügung stehenden Bonustopfs durch den Aufsichtsrat. Die Feststellung des zur Verteilung stehenden Bonustopfs erfolgt im Rahmen der jährlichen Budgetplanung für das folgende Geschäftsjahr.
- In besonderen Einzelfällen können Mitarbeiter über die variable Vergütung hinaus weitere Nebenleistungen (z. B. Benefits) erhalten (z. B. bei Erreichung besonderer Ziele); derartige Nebenleistungen sowie deren Voraussetzungen unterliegen in jedem Fall einer gesonderten Vereinbarung, auf deren Abschluss der Mitarbeiter jedoch keinen Anspruch hat.

Die KVG hat einen Vergütungsausschuss eingerichtet. Dieser besteht aus den Mitgliedern des Aufsichtsrats der KVG, der Leiterin des Fachbereichs Personal und dem Leiter des Fachbereichs Risikomanagement. Der Vergütungsausschuss tritt mindestens einmal jährlich zusammen und wirkt bei der Festlegung der Grundsätze der Ausgestaltung und Weiterentwicklung der Vergütungssysteme entsprechend dem Geschäftsmodell und den regulatorischen Anforderungen der KVG mit.

Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG (darunter eine Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütungen und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungs-

ausschusses) können unter www.realisag.de kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der KVG, Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Innere Wiener Straße 17, 81667 München, kostenlos in Papierform erhältlich.

7 Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger

Die nachfolgende Darstellung stellt die wesentlichen rechtlichen Aspekte über die Kommanditanteile dar, die die Anleger im Rahmen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht, mittelbar erwerben. Diese Zusammenfassung ersetzt nicht das sorgfältige Studium des gesamten Verkaufsprospekts bzw. Beteiligungsangebots nebst Beitrittsvereinbarung, insbesondere auch des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrags. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen dieser Art fehlen, sollten daher keine positive Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von sachkundigen Beratern aufklären zu lassen. In jedem Fall sollte der Anleger vor einer Beteiligung die Risikohinweise in Kapitel 5, Seite 47 ff., bezüglich der gesellschaftsrechtlichen Aspekte insbesondere im Abschnitt 5.2.4 „Gesellschafterrisiken“, Seite 60 ff., vollständig gelesen und verstanden haben.

7.1 Anteilsklassen

Alle von der Investmentgesellschaft an die Anleger ausgegebenen Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. vermitteln gleiche Rechte und Pflichten. Es werden keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten an Anleger ausgegeben. Kein Anleger erhält eine Vorzugsbehandlung oder einen Anspruch auf eine solche Behandlung. Verschiedene Anteilsklassen im Sinne des § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

7.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Bei der Art der Anteile an der Investmentgesellschaft handelt es sich um Kommanditanteile an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, die auf den Namen des jeweiligen Kommanditisten lauten.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden weder durch Globalurkunden verbrieft noch werden Anteilscheine oder Einzelurkunden an die Anleger ausgegeben. Die Anteile sind zudem weder an einer Börse noch einem anderen organisierten Markt notiert bzw. zum Handel zugelassen. Dies ist auch zukünftig nicht beabsichtigt. Die Anteile weisen inso-

fern eine eingeschränkte Fungibilität auf (siehe auch Abschnitt 7.7 „Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen“, Seite 82).

Der Anleger kann sich am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten beteiligen. Der Beteiligungsbetrag eines Anlegers muss mindestens 20.000 AUD betragen. Die KVG kann im Einzelfall nach eigenem freien Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen, wobei ein Betrag von 10.000 AUD nicht unterschritten werden darf. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Der Treuhandkommanditist übernimmt, hält und verwaltet den Kommanditeil des jeweiligen Anlegers im eigenen Namen jedoch im wirtschaftlichen Interesse sowie für Rechnung und auf Risiko des Anlegers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Die sich aus dem Anteil an der Investmentgesellschaft ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber. Jeder Treugeber kann nach Ablauf der Platzierungsphase und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist mit Eintragung in das Handelsregister umgewandelt wird.

Mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind Rechte und Pflichten für den Anleger verbunden, die sich aus dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie dem Treuhandvertrag ergeben. Dies gilt unabhängig davon, ob der Anleger als Treugeber mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft beteiligt ist oder ob er seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft in eine direkte Beteiligung umgewandelt hat. Die wesentlichen Rechte und Pflichten bilden zusammen die Hauptmerkmale der Anteile.

Wesentliche Rechte der Anleger:

- Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Investmentgesellschaft, den Auszahlungen sowie dem Liquidationserlös der Investmentgesellschaft,
- Stimmrecht bzw. Weisungsrechte bei Gesellschafterbeschlüssen und Teilnahme an Gesellschafterversammlungen,
- Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte,
- Umwandlung der Treugeberstellung in eine direkte Beteiligung,

- Verfügung über den Gesellschaftsanteil,
- Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft aus wichtigem Grund,
- Anspruch auf eine Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft und
- Einleitung eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens.

Die oben aufgeführten wesentlichen Rechte der Anleger werden in den Abschnitten 7.2.1 bis 7.2.9, Seite 73 ff., näher erläutert.

Wesentliche Pflichten der Anleger:

- fristgerechte und vollständige Einzahlung der übernommenen Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags,
- Erfüllung der verschiedenen Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten gemäß §§ 5 und 6 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft, insbesondere die Mitteilung von Änderungen zu den in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben, die Erbringung eines Nachweises der steuerrechtlichen Ansässigkeit und die Angabe von geldwäscherechtlich erforderlichen Informationen,
- Kostenerstattung (siehe Abschnitt 6.4 „Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind“, Seite 68 f.),
- vertrauliche Behandlung der dem Anleger im Zusammenhang mit seinem Anteil an der Investmentgesellschaft bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über die Investmentgesellschaft, deren Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft getätigten Investitionen und
- Haftung (siehe Abschnitt 7.3 „Haftung des Anlegers“, Seite 76 f.).

7.2.1 Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Investmentgesellschaft bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der Kapitalkonten I zum gesamten Kapitalkonto I aller Gesellschafter zum jeweiligen Bilanzstichtag. Treten Gesellschafter unterjährig bei oder erhöhen sie unterjährig ihre Kommanditeinlage, nehmen sie am Ergebnis ab dem Ersten des auf die vollständige Zahlung der Kommanditeinlage folgenden Monats bzw. – im Falle einer Erhöhung der Kommanditeinlage – des Erhöhungsbetrags teil.

Weitere Einzelheiten zur Ergebnisverteilung sind in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft geregelt.

7.2.2 Auszahlungen

Soweit die Investmentgesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Investmentgesellschaft diese nach Einschätzung der KVG nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt, wird die KVG diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszahlen, sofern die Verwahrstelle in einer Kontroll- und Freigabemitteilung bestätigt, dass die gesamte geplante Auszahlung vom Bankkonto der Investmentgesellschaft erfolgen kann.

Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen grundsätzlich in AUD auf die vom Gesellschafter in der Beitrittsvereinbarung zu benennende AUD-Kontoverbindung. Sollte der Gesellschafter eine Auszahlung in Euro wünschen, muss er dies unter Angabe einer gültigen Euro-Kontoverbindung in der Beitrittsvereinbarung entsprechend angeben. Zahlungen an die Gesellschafter in Euro werden sechs Bankarbeitstage vor der Auszahlung zum jeweils aktuellen und der Investmentgesellschaft zugänglichen Euro-/AUD-Wechselkurs von AUD in Euro getauscht. Die Investmentgesellschaft kann den Währungstausch nach ihrer Wahl von einer der die Gesellschaftskonten führenden Banken vornehmen lassen. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit den Auszahlungen durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z. B. Kosten für Kontoführung, Kosten der Fremdwährungsüberweisung, Rückbuchungen, weitere Bankgebühren), sind – soweit gesetzlich zulässig – vom jeweiligen Gesellschafter zu tragen und werden mit der Auszahlung verrechnet. Eine Änderung der Kontoverbindung oder der gewünschten Auszahlungsart muss der Investmentgesellschaft spätestens 20 Tage vor dem Auszahlungstermin schriftlich mitgeteilt werden.

Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, Auszahlungen für das vorangegangene Geschäftsjahr auch vor einem Beschluss der Gesellschafter zu veranlassen (vorläufige Auszahlung). Die Auszahlungen an die Gesellschafter sollen grundsätzlich jährlich Ende Juni für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr erfolgen; erstmals Ende Juni 2020 für das Geschäftsjahr 2019.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

7.2.3 Stimmrecht bzw. Weisungsrecht bei Gesellschafterbeschlüssen und Teilnahme an Gesellschafterversammlungen

Entscheidungen in Angelegenheiten der Investmentgesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasst. Das schriftliche Umlaufverfahren ist – sofern nicht gesetzlich anderweitig geregelt – mindestens einmal jährlich nach Erstellung des Jahresberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr, erstmals für das Geschäftsjahr 2019 durchzuführen. Eine Beschlussfassung in einer Gesellschafterversammlung findet nur auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des persönlich haftenden Gesellschafters, des Treuhandkommanditisten oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen mindestens 30% des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft vertreten, statt.

Alle Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Soweit der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Welche Beschlüsse im Einzelnen eine einfache bzw. qualifizierte Mehrheit erfordern, ist in § 14 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft geregelt.

Das Stimmrecht bemisst sich nach dem Kapitalkonto | jedes Gesellschafters mit der Maßgabe, dass auf je 1 AUD eine Stimme entfällt. Das Stimmrecht kann dabei nur einheitlich ausgeübt werden. Jeder Gesellschafter kann sich im Rahmen der Ausübung seines Stimmrechts durch einen schriftlich bevollmächtigten Dritten oder den Treuhandkommanditisten vertreten lassen. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend ihm erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Dies gilt auch für den Treuhandkommanditisten; dieser ist entsprechend den ihm erteilten Vollmachten oder schriftlichen Weisungen zur gespaltenen Stimmabgabe berechtigt und verpflichtet. Die Investmentgesellschaft unterbreitet den Gesellschaftern mit

der Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren bzw. mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge zu den Beschlussgegenständen. Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, und dem Treuhandkommanditisten nicht rechtzeitig eine Weisung zu den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft erteilt, ist der Treuhandkommanditist berechtigt und verpflichtet, das Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers auszuüben. Weisungen an den Treuhandkommanditisten hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich erfolgen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf der Zustimmung einer Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Der Treuhandkommanditist darf in diesem Fall sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben (siehe auch Abschnitt 3.3 „Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik“, Seite 25).

Über die Ergebnisse der Beschlussfassung sind die Gesellschafter durch Niederschrift (schriftliches Protokoll) zu unterrichten. Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, sofern er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen nach Zugang der Niederschrift gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann von einem Gesellschafter nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift des Beschlusses durch eine gegen die Investmentgesellschaft zu richtende Klage, in der auch die Gründe genannt werden müssen, aus denen sich die Unwirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses ergibt, geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Ausschlussfrist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

Weitere Einzelheiten zum schriftlichen Umlaufverfahren bzw. zur Gesellschafterversammlung sind in §§ 15 und 16 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft geregelt.

7.2.4 Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte

Die Anleger haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Investmentgesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Anlegers in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Anleger berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Anleger können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerberatenden Berufe (z. B. Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater) bedienen. Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Investmentgesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.

Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Investmentgesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren.

7.2.5 Umwandlung der Treugeberstellung in eine direkte Beteiligung

Jeder Treugeber kann nach Ablauf der Platzierungsphase und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird. Das Verlangen wird erst mit der Vorlage der Handelsregistervollmacht wirksam. Die Umwandlung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. Die durch eine solche Umwandlung entstehenden Kosten (z. B. Kosten der Eintragung ins Handelsregister, Notarkosten) oder gegebenenfalls anfallende Steuern hat der wechselnde Treugeber zu tragen; sie können mit einer dem Treugeber zustehenden Auszahlung verrechnet werden. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt stets ein in Euro lautendes Äquivalent von 10 AUD. Für Zwecke der Eintragung in das Handelsregister gilt ein festes Umrechnungsverhältnis von 1 AUD = 0,7 Euro. Der mit dem Treuhandkommanditisten geschlossene Treuhandvertrag wird in diesem Fall

als reine Beteiligungsverwaltung weitergeführt. Der Treuhandkommanditist nimmt die Rechte der Direktkommanditisten nur noch als Beteiligungsverwalter im Wege der offenen Stellvertretung wahr.

7.2.6 Verfügung über den Gesellschaftsanteil

Ein Gesellschafter hat grundsätzlich das Recht, über seinen Anteil an der Investmentgesellschaft (z. B. durch Schenkung oder Veräußerung) zu verfügen. Weitere Einzelheiten sind dem Abschnitt 7.6 „Verfügung über Gesellschaftsanteile“ auf der Seite 81 f. zu entnehmen.

7.2.7 Kündigung aus wichtigem Grund

Ein Gesellschafter kann während der vereinbarten Dauer der Investmentgesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.

7.2.8 Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft

Scheidet ein Gesellschafter aus der Investmentgesellschaft aus, hat er grundsätzlich Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Gesellschafters am Verkehrswert der Investmentgesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis des für ihn geführten Kapitalkonto I zur Summe der für sämtliche Gesellschafter geführten Kapitalkonten I. Beträge, die der Gesellschafter der Investmentgesellschaft noch auszugleichen hat, sind zu berücksichtigen. Sofern ein Gesellschafter aus wichtigem Grund aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen worden ist oder aus der Investmentgesellschaft ausscheidet, da über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder mangels Masse abgelehnt worden ist oder in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft vorliegt, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20%, maximal jedoch in Höhe der konkret nachgewiesenen Auslagen der Investmentgesellschaft bzw. der KVG (verminderter Verkehrswert der Beteiligung). Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach dem wirksamen Ausscheiden. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. Sofern in den vorstehend

genannten Fällen die aktuelle Liquiditäts- und Wirtschaftslage der Investmentgesellschaft die einmalige bzw. zeitlich gestaffelte Auszahlung des Abfindungsguthabens nicht zulässt, oder dies zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung auf Ebene der Investmentgesellschaft führt, so kann die Investmentgesellschaft den Auszahlungszeitraum auf mehr als fünf Jahre verlängern. In diesen Fällen ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen. Hinsichtlich des Abfindungsanspruchs besteht kein Recht auf Sicherstellung. Die übrigen Gesellschafter haften nicht für die Erfüllung des Abfindungsanspruchs.

7.2.9 Einleitung eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens

Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen die Investmentgesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt. Weitere Einzelheiten sind dem Abschnitt 7.4.2 „Außergerichtliche Streitschlichtung“ auf der Seite 77 f. zu entnehmen.

7.3 Haftung des Anlegers

Der Anleger ist zur Leistung der in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Kommanditeinlage zuzüglich eines Ausgabeaufschlags verpflichtet. Mit der vollständigen Erbringung der Kommanditeinlage zuzüglich eines Ausgabeaufschlags erlischt der Anspruch gegen einen Anleger auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen die Anleger keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Investmentgesellschaft. Ein Anleger ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Die im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ausdrücklich geregelten Schadenersatzansprüche sind keine Nachschusspflichten. Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Direktkommanditisten bzw. der Treuge-

ber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

Eine Rückgewähr der geleisteten Kommanditeinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, führt zum Wiederaufleben der Haftung des Kommanditisten (§ 172 Abs. 4 HGB) und darf vor diesem Hintergrund nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Investmentgesellschaft bedarf die Rückgewähr der Haftsumme oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Die Haftung der Gesellschafter im Außenverhältnis bleibt unberührt.

Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsphase können nur mit der im Gesellschaftsvertrag geregelten qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage können nicht beschlossen werden. Kein Anleger ist verpflichtet, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Alle Anleger sind jedoch verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Beteiligungsquote führt.

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft. Die Kommanditisten haften auch nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

Die Gesellschafter haben untereinander sowie im Verhältnis zu der Investmentgesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Die Bestimmungen des § 10 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bleiben unberührt. Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander sowie im Verhältnis zur Investmentgesellschaft verjähren

nach den gesetzlichen Vorschriften. Ansprüche sind gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

7.4 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

Die Anleger beteiligen sich an der Investmentgesellschaft, vorbehaltlich einer späteren Umwandlung in eine direkte (unmittelbare) Beteiligung, mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten. Der Anleger ist als Treugeber nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt.

Jeder Anleger hat damit die Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Investmentgesellschaft (siehe auch Abschnitt 7.2 „Art und Hauptmerkmale der Anteile“, Seite 72 ff.). Die von der Investmentgesellschaft erworbenen Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Investmentgesellschaft. Über diese kann der Anleger nicht verfügen.

7.4.1 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Auf die Aufnahme der Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Treuhandvertrags sowie auf die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag und unter dem Treuhandvertrag findet jeweils das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Investmentgesellschaft (München), im Fall der Streitigkeit mit dem Treuhandkommanditisten – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz des Treuhandkommanditisten (München). Die Vollstreckbarkeit etwaiger Urteile unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

7.4.2 Außergerichtliche Streitschlichtung

Die Anleger sind berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB, die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Recht, die ordentlichen Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt. Die KVG als Anbieter dieses Beteiligungsangebots, die Investmentgesellschaft und der Treuhandkommanditist haben sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie

den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen.

Die Kontaktdaten lauten:

Ombudsstelle für Sachwerte und
Investmentvermögen e.V.
Postfach 640222,
10048 Berlin
Telefon: (030) 257 616 90
Telefax: (030) 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle.com
Internet: www.ombudsstelle.com

Anleger haben auch die Möglichkeit, sich an die Schlichtungsstelle der BaFin bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem KAGB sowie bei Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Kreditwesengesetz („KWG“) und § 1 Abs. 1 lit. a) Satz 2 KWG zu wenden, sofern nicht eine anerkannte private Schlichtungsstelle zuständig ist.

Die Kontaktdaten lauten:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Referat ZR3
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon: (0228) 4108-0
Telefax: (0228) 4108-62299
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht gemäß § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagengesetz (UKlaG) die Möglichkeit (unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen), die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen.

Die Kontaktdaten lauten:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 2388 1907
Telefax: (069) 709090 9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Weitere Einzelheiten zu den Schlichtungsverfahren und deren Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., der Finanzschlichtungsstellenverordnung (FinSV) bzw. der Schlichtungsverfahrensordnung (Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank). Merkblätter zu den Schlichtungsverfahren sowie die jeweilige aktuelle Verfahrensordnung sind unter den oben genannten Kontaktdaten der jeweiligen Schlichtungsstelle erhältlich.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden (<https://ec.europa.eu/consumers/odr>). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: info@realisag.de. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

7.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

7.5.1 Emissionskapital und Anzahl von Anteilen

Der Gesamtbetrag der den Anlegern angebotenen Anteile an der Investmentgesellschaft (Emissionskapital der Investmentgesellschaft) beläuft sich grundsätzlich auf 35.660.000 AUD, wobei eine Erhöhung auf maximal bis zu 35.800.000 AUD möglich ist.

Der Beteiligungsbetrag eines Anlegers am Kapital der Investmentgesellschaft muss mindestens 20.000 AUD betragen (Mindestbeteiligungsbetrag). Die KVG kann im Einzelfall nach eigenem freien Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen, wobei ein Betrag von 10.000 AUD nicht unterschritten werden darf. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals und des Mindestbeteiligungsbetrags grundsätzlich 1.783, wobei eine Erhöhung auf 1.790 möglich ist.

7.5.2 Ausgabe der Anteile

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

Die Platzierungsphase (Zeichnungsfrist) für die auszugebenden Anteile an der Investmentgesellschaft beginnt ab Erteilung der Erlaubnis gemäß § 316 KAGB zum Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft durch die BaFin und endet grundsätzlich am 31.12.2020. Die KVG ist nach eigenem freien Ermessen berechtigt, die Platzierungsphase bis zum 31.12.2021 zu verlängern. Für den Fall, dass Beteiligungen im Rahmen der Platzierungsgarantie durch den Platzierungsgaranten Real I.S. Fonds Service GmbH in Höhe von mehr als 10% des Kommanditkapitals übernommen werden, ist die KVG darüber hinaus berechtigt, die Platzierungsphase bis zu dem Zeitpunkt zu verlängern, in dem der Platzierungsgarant nicht mehr über 10% des Kommanditkapitals hält. Die KVG kann die Platzierungsphase auch zu einem früheren Zeitpunkt für beendet erklären.

Die KVG ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Gesellschafter weitere natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen als Anleger in die Investmentgesellschaft aufzunehmen, entsprechende Beitrittsvereinbarungen (auch im Namen der jeweiligen Mitgesellschafter) abzuschließen und den Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kommanditanteils zuzulassen, um das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft in einem oder mehreren Schritten planmäßig auf bis zu 35.670.000 AUD zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge, maximal jedoch auf bis zu 35.810.000 AUD zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge zu erhöhen.

7.5.3 Beitritt zur Investmentgesellschaft

Anleger, die sich entschlossen haben, der Investmentgesellschaft mittelbar über den Treuhandkommanditisten beizutreten, müssen die vollständig ausgefüllte und rechtsverbindlich unterzeichnete Beitrittsvereinbarung nebst Anlagen, die ihnen von ihren Anlageberatern/Vermittlern zur Verfügung gestellt wird, im Original bei ihrem Anlageberater/Vermittler einreichen oder diese an die

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Investorenservice
Innere Wiener Straße 17
81667 München

senden. Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement nimmt gemäß den vertraglichen Vereinbarungen die Beitrittsvereinbarungen und sonstige Willenserklärungen der Anleger entgegen.

Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags und dadurch zur mittelbaren Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Treugeber dar. Der Anleger ist an das Vertragsangebot für die Dauer von 90 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung (Annahmefrist) gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittsvereinbarung fristgerecht von einem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch. Wie vorstehend ausgeführt, beteiligen sich Anleger zunächst mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft. Die Beteiligung erfolgt auf der Grundlage der Regelungen des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des als Anlage III beigefügten Treuhandvertrags sowie der Beitrittsvereinbarung. Der Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten erhöht sich in diesem Fall (ggf. schrittweise) automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf, um den entsprechenden in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten und tatsächlich geleisteten Beteiligungsbetrag.

Der Beitritt des Treugebers über den Treuhandkommanditisten erfolgt jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts folgt, und aufschiebend bedingt dadurch, dass kumulativ die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- bis zum 8. des auf die Zeichnung folgenden Monats sind die vollständigen Original-Beitrittsunterlagen, insbesondere die vom Treugeber unterzeichnete Beitrittsvereinbarung einschließlich der Angaben/Unterlagen nach dem Geldwäschegesetz („GWG“), bei der KVG unter der in der Beitrittsvereinbarung angegebenen Adresse eingegangen, und
- die Zahlung der übernommenen Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags wurde nach den Vorgaben der Beitrittsvereinbarung bis zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats erbracht.

Solange die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt sind, ist eine Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen. Dem Beitrittsinteressenten stehen insbesondere noch nicht die vermögens- und mitglied-schaftlichen Rechte eines Gesellschafters nach den

Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft zu. Diejenigen Regelungen im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft, die allein die Abwicklung des Beitritts betreffen, sind jedoch bereits anwendbar.

Die Beitrittsvereinbarungen werden in der Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs registriert und angenommen, sofern freies Zeichnungskapital zur Verfügung steht. Ein Anspruch des Treugebers auf Aufnahme in die Investmentgesellschaft und somit auf Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten besteht nicht.

Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung schriftlich informiert; die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung.

Mit Abschluss des Treuhandvertrags ist der Treuhandkommanditist von dem Anleger als Treugeber beauftragt und bevollmächtigt, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB einen Kommanditanteil in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags an der Investmentgesellschaft treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und auf Risiko des Treugebers zu übernehmen, zu halten und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Treugebers angegeben ist.

7.5.4 **Ausgabepreis, Einzahlungsmodalitäten, Verzug**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Investmentgesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%. Der Ausgabepreis ist in AUD zu leisten. Bei Eingang der vollständigen annahmefähigen Original-Beitrittsunterlagen bis zum 8. des auf die Zeichnung folgenden Monats bei der KVG ist der Ausgabepreis bis zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats in voller Höhe fällig und wird durch die Investmentgesellschaft grundsätzlich durch Einzug per Lastschrift im Euro-Gegenwert eingezogen. Das hierfür erforderliche SEPA-Lastschriftmandat erteilt der Anleger in der Beitrittsvereinbarung. Der entsprechende Euro/AUD-Wechselkurs wird zwei Bankarbeitstage vor dem Bankeinzug durch den Abschluss eines Devisentermingeschäfts gesichert (Kursfeststellung: laufende Euro/AUD-Kursquotierung der Bayerische Landesbank).

Der Lastschriftinzug des Ausgabepreises erfolgt zu Gunsten des folgenden Euro-Kontos der Investmentgesellschaft:

Kontoinhaber: Real I.S. Australien 10 GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG
Bank: Bayerische Landesbank
BLZ: 700 500 00
Kontonummer: 040 5600 094
IBAN: DE32 7005 0000 0405 6000 94
BIC: BYLADEMM
Mandatsreferenz: Real I.S. Australien 10
Gläubiger-ID: DE23ZZZ00002171967

Anleger haben jedoch auch die Möglichkeit, den Ausgabepreis per Überweisung in AUD auf das folgende Konto der Investmentgesellschaft zu zahlen:

Kontoinhaber: Real I.S. Australien 10 GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG
Bank: Bayerische Landesbank
BLZ: 700 500 00
Kontonummer: 497 5600 094
IBAN: DE64 7005 0000 4975 6000 94
BIC: BYLADEMM
Verwendungszweck: Real I.S. Australien 10

Bei Eingang der vollständigen annahmefähigen Original-Beitrittsunterlagen bis zum 8. des auf die Zeichnung folgenden Monats bei der KVG ist die Überweisung des Ausgabepreises spesen- und gebührenfrei per Zahlungsauftrag im Außenwirtschaftsverkehr (Z1-Formular) durch den Anleger spätestens bis zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats vorzunehmen. Die hierfür beim Anleger sowie bei der Investmentgesellschaft anfallenden Kosten sind vom Anleger zu tragen.

Der Ausgabepreis ist vollständig von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt dann als nicht geleistet.

Kommt ein Anleger seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig oder nicht fristgemäß nach, kann die KVG bzw. der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Anleger zurücktreten.

Anstelle des Rücktritts kann die KVG den Kommanditanteil eines in Verzug geratenen Anlegers insbesondere unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen

Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Anleger die diesbezüglich zusätzlichen Kosten der Investmentgesellschaft zu tragen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Kommanditeinlage und/oder des Ausgabeaufschlags können dem Anleger Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüchen bleibt davon unberührt.

7.5.5 Rückgaberechte/Rücknahme von Anteilen

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

7.5.6 Kündigung der Beteiligung

Ein Gesellschafter kann während der vereinbarten Dauer der Investmentgesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.

7.5.7 Ausscheiden aus wichtigem Grund

Ein Gesellschafter kann gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden; das Treuhandverhältnis kann außerordentlich beendet werden. Nach der gesetzlichen Regelung liegt ein wichtiger Grund dann vor, wenn den übrigen Gesellschaftern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit dem betreffenden Gesellschafter nicht zugemutet werden kann. Darüber hinaus kann die KVG insbesondere auch einen Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung aus der Investmentgesellschaft ausschließen, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldenbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kommanditanteil des Gesellschafters von einem Gläu-

biger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird. Weiterhin kann die KVG einen Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließen, wenn in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß § 21 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags vorliegt bzw. entsteht.

Scheidet ein Anleger aus der Investmentgesellschaft aus, so wird die Investmentgesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter hat in diesem Fall Anspruch auf eine Abfindung (siehe auch Abschnitt 7.2.8 „Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft“, Seite 75 f.).

Auf die Regelungen der §§ 25 und 26 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft wird verwiesen.

7.6 Verfügung über Gesellschaftsanteile

Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise übertragen oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung oder Veräußerung, darüber verfügen, sofern die KVG schriftlich zugestimmt hat. Die KVG kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des Gesellschaftsanteils bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:

- die Verfügung zugunsten einer Person oder Gesellschaft erfolgen soll, die nach den Maßgaben des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft von einer Beteiligung ausgeschlossen ist;
- gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Gesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge;
- in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
- ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert; und/oder
- Steuern, Kosten oder andere Nachteile auf der Ebene der Investmentgesellschaft und/oder ihren Gesellschaftern drohen.

Eine Übertragung bzw. eine Verfügung kann jeweils nur zum Ablauf des 31. Dezembers eines jeden Jahrs bzw. zum Beginn des 1. Januars eines jeden Jahrs

und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der KVG schriftlich bis zum 30. November des betreffenden Jahrs unter Beifügung aller für die Übertragung bzw. Verfügung erforderlichen Unterlagen (u. a. Original-Übertragungsvertrag, gültige Legitimationsdokumente) angezeigt hat. In der schriftlichen Anzeige und auf Nachfrage hat der Gesellschafter der KVG die zur Entscheidung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlichen Angaben zu machen und zu belegen. Zum Tod eines Anlegers siehe Abschnitt 7.8 „Tod eines Anlegers“, Seite 82 f.

Dem geschäftsführenden Kommanditisten steht – außer bei Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft an Ehepartner, Eltern oder Kinder – an der Beteiligung eines jeden Gesellschafters einzeln ein Vorkaufsrecht zu. Vor Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist diese zunächst dem geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich unter Beifügung des Original-Kaufvertrags mit dem kaufwilligen Dritten zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von dem geschäftsführenden Kommanditisten oder einem nach seinem eigenem freien Ermessen zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Eingang des im obigen Sinne vollständigen schriftlichen Angebots zum Kauf der Beteiligung beim geschäftsführenden Kommanditisten.

Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung ist nur zulässig, soweit dadurch keine Gesellschaftsanteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 20.000 AUD beträgt und durch 1.000 ohne Rest teilbar ist.

Die Bestellung von Pfandrechten an Gesellschaftsanteilen ist grundsätzlich unzulässig, wobei die KVG auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem freien Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten bzw. die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.

Bei Übertragung eines Anteils bzw. einer Verfügung in sonstiger Weise über einen Anteil tragen der übertragende bzw. verfügende Gesellschafter sowie der Erwerber gesamtschuldnerisch die damit verbundenen und konkret nachgewiesenen notwendigen Auslagen

der Investmentgesellschaft sowie der KVG, jedoch nicht mehr als 80% des nach § 168 Abs. 1 KAGB zuletzt durch die Investmentgesellschaft ermittelten Anteilswerts. Zu diesen notwendigen Auslagen gehören insbesondere i) Rechts- und Steuerberatungskosten, und ii) eine Abgeltung des konkret nachgewiesenen Verwaltungsaufwands der KVG für die Abwicklung der Übertragung sowie Ersatz der damit verbundenen Kosten, in allen Fällen zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Gegenüber der Investmentgesellschaft gilt der übertragende Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis die Übertragung des jeweils betroffenen Gesellschaftsanteils wirksam auf den Erwerber übergegangen ist bzw. der geschäftsführende Kommanditist von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat und der Gesellschaftsanteil auf ihn oder den von ihm benannten Dritten wirksam übergegangen ist. Die Investmentgesellschaft ist bis zu diesem Zeitpunkt berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung, auch gegenüber dem neuen Gesellschafter bzw. dem geschäftsführenden Kommanditisten oder dem von diesem benannten Dritten, an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen.

7.7 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

Die freie Handelbarkeit der Anteile an der Investmentgesellschaft ist durch die im vorstehenden Abschnitt 7.6 „Verfügung über Gesellschaftsanteile“, Seite 81 f., beschriebenen Bedingungen bei Übertragungen oder sonstigen Verfügungen eingeschränkt. Die freie Handelbarkeit ist ferner dadurch stark eingeschränkt, dass die Anteile an der Investmentgesellschaft weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt notiert oder gehandelt werden. Eine Veräußerung kann lediglich über nicht regulierte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Der dem Handel in solchen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Investmentvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann der Marktpreis von dem ermittelten Anteilswert abweichen. Eine vorzeitige Veräußerung von Anteilen an der Investmentgesellschaft kann somit unter Umständen gar nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen möglich sein. Bei einer teilweisen Veräußerung von Anteilen an der Investmentgesellschaft dürfen keine Anteile entste-

hen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 20.000 AUD beträgt und durch 1.000 ohne Rest teilbar ist. Ein Rückgaberecht von Anteilen an die Investmentgesellschaft besteht nicht. Auf das Risiko „Übertragbarkeit der Anteile, Eingeschränkte freie Handelbarkeit (Fungibilität)“ wird auf Seite 61 hingewiesen.

7.8 Tod eines Anlegers

Stirbt ein Gesellschafter, wird die Investmentgesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinandersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer Gesellschafter der Investmentgesellschaft. Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der KVG.

Mit Versterben eines Kommanditisten wandelt sich dessen Beteiligung als Kommanditist der Investmentgesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Investmentgesellschaft über den Treuhandkommanditisten. Das Treuhandverhältnis richtet sich dann nach dem Inhalt des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft sowie des Treuhandvertrags in der jeweils geltenden Fassung. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der KVG, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, wird der Treuhandvertrag als reine Beteiligungsverwaltung weitergeführt.

Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 21 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der KVG durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Investmentgesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.

Der Erbfall ist der KVG unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer haben sich auf eigene Kosten durch Vorlage eines Erbscheins, einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift oder eines anderen geeigneten Erbnachweises zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren auf Kosten der Erben die Abtretung des Kommanditanteils durch den/die Erben an ihn nachzuweisen. Soweit das Registergericht weitere Nachweise fordert, sind diese beizubringen.

Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Investmentgesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der KVG die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls, insbesondere der notwendigen Legitimation des/der Erben, ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Auszahlungen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Unterlagen in nicht deutscher Sprache sind in einer von einem vereidigten Dolmetscher in die deutsche Sprache übersetzten Form auf Kosten der Erben vorzulegen. Andernfalls ist die Investmentgesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, auf Kosten der Erben, nach eigenem freien Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Investmentgesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Investmentgesellschaft führen könnte, ist die Investmentgesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Anleger abzulehnen, sodass dieser aus der Investmentgesellschaft ausscheidet.

Testamentsvollstreckung an Gesellschaftsanteilen von Kommanditisten und Treuhandbeteiligungen ist zulässig. Ein Testamentsvollstrecker hat sich auf Kosten des Nachlasses durch Vorlage des Originals oder einer Ausfertigung seines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu legitimieren.

Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer haben alle mit dem Erbfall verbundenen und konkret nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Investmentgesellschaft sowie der KVG zu tragen, jedoch nicht mehr als 80% des nach § 168 Abs. 1 KAGB zuletzt durch die Investmentgesellschaft ermittelten Anteilswerts. Zu diesen notwendigen Auslagen gehören insbesondere i) Rechts- und Steuerberatungskosten, und ii) eine Abgeltung des konkret nachgewiesenen Verwaltungsaufwands der KVG für die Abwicklung des Erbfalls sowie Ersatz der damit verbundenen Kosten, in allen Fällen zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für die Liquidation oder Umwandlung eines Kommanditisten bzw. Treugebers, der keine natürliche Person ist.

7.9 Voraussetzungen für die Auflösung und Übertragung der Investmentgesellschaft

Die Laufzeit des Investmentvermögens bestimmt sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags zur Dauer der Investmentgesellschaft (siehe Abschnitt 2.1.3 „Zeitpunkt der Gründung, Laufzeit und Geschäftsjahr“, Seite 11) und ist nach Ablauf dieser Dauer aufzulösen und abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn, die Gesellschafter beschließen etwas anderes.

Die Gesellschafter können mit qualifizierter Mehrheit der abgegebenen Stimmen die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft beschließen. Davon abweichend kann die Liquidation der Investmentgesellschaft gemäß § 28 des Gesellschaftsvertrags auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen. Kündigt die KVG oder die Investmentgesellschaft den Fremdverwaltungsvertrag oder erlischt die Befugnis der KVG, als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB tätig zu sein, so hat der geschäftsführende Kommanditist mit Zustimmung der BaFin unverzüglich eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB zu bestellen und mit dieser einen im Wesentlichen gleichlautenden Fremdverwaltungsvertrag abzuschließen. Versagt die BaFin in diesem Fall ihre Zustimmung zur Bestellung der durch den geschäftsführenden Kommanditisten benannten neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder kann eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht binnen angemessener Frist, längstens innerhalb eines Monats, bestellt werden, so ist die Investmentgesellschaft nach Ablauf der Monatsfrist auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss zu liquidieren.

Die Liquidation der Investmentgesellschaft erfolgt durch den geschäftsführenden Kommanditisten oder durch einen von ihm bestellten Dritten und mit der Maßgabe, dass jeder Liquidator berechtigt ist, die Investmentgesellschaft einzeln zu vertreten.

Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Drittgläubigern (einschließlich der KVG), danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. dem persönlich haftenden Gesellschafter und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der Kommanditanteile der Gesellschafter (Kapitalkonto I) ausgezahlt, wobei der Liquidator berechtigt ist, für etwaige Steuerlasten oder sonstige drohende Verbindlichkeiten, die noch auf die Investmentgesellschaft zukommen könnten, vorsorglich entsprechende Beträge bis zur verbindlichen Klärung einzubehalten und zunächst nicht auszuzahlen. Ein Anspruch auf Sachauskehrung besteht nicht.

Eine Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen. Es entstehen keine Ausgleichsansprüche zwischen den Gesellschaftern, soweit nach vollständiger Rückzahlung der Einlagen und nach Auszahlung des verbleibenden Erlöses die Kapitalkonten der Gesellschafter voneinander abweichen.

Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des Jahresberichts entspricht. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Kommanditisten haften gemäß § 161 Abs. 3 KAGB nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

Das Investmentvermögen kann nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

7.10 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

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

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB, sobald ein solcher sinnvoll ermittelt werden kann, werden jedoch während der Platzierungsphase auf der Internetseite der KVG bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellt. Den diesbezüglichen gesetzlichen Informationsanforderungen wird insoweit im Rahmen der dem Anleger rechtzeitig zur Verfügung gestellten weiteren Verkaufs- und Beitrittsunterlagen Rechnung getragen.

8 Ermittlung und Verwendung der Erträge

8.1 Ermittlung der Erträge

Die Investmentgesellschaft erzielt mittelbar über die zweistufige australische Truststruktur Einkünfte aus der Vermietung des Anlageobjekts und eventuell geringfügige Zinseinnahmen aus der verzinslichen Anlage überschüssiger liquider Mittel. Ferner kann aus dem Veräußerungserlös des Anlageobjekts nach Abzug der Verbindlichkeiten und der aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten und Gebühren ein Überschuss entstehen (siehe auch Abschnitt 6.3 „Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind“, Seite 65 ff.). Zudem können Beträge einbehalten werden, die zum Ausgleich von Wertminderungen des Anlageobjekts, unter anderem aufgrund der in den Anlagebedingungen vereinbarten Leveragegrenze erforderlich sind.

8.2 Verwendung der Erträge

Die verfügbare Liquidität der Investmentgesellschaft, auch soweit diese aus Veräußerungsgewinnen stammt, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur

Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Alle Auszahlungen erfolgen in australischen Dollar (AUD). Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Weitere Einzelheiten zu den Auszahlungen finden sich im Abschnitt 7.2.2 „Auszahlungen“, Seite 73 f.

8.3 Investitions- und Finanzierungspläne

Die nachfolgend dargestellten Investitions- und Finanzierungspläne stellen die Mittelverwendung sowie die Mittelherkunft des Sub-Trusts, des Head-Trusts und der Investmentgesellschaft dar. Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen und Erfahrungswerten der KVG. Die Nettoeinnahmen werden für die Bezahlung der Gesamtinvestitionskosten verwendet. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität aus. Die Beträge in den Investitions- und Finanzierungsplänen werden auf Ebene der Investmentgesellschaft und des Head-Trusts jeweils inklusive Umsatzsteuer bzw. australischer GST ausgewiesen, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer/australischer GST befreit sind. Auf Ebene des Sub-Trusts erfolgt der Ausweis ohne australischer GST, da hier ein Vorsteuerabzug möglich ist.

Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft – teilweise Prognose¹ –

	in AUD	in % der Gesamtinvestitionskosten
Mittelverwendung		
Anschaffungs- und Herstellungskosten	34.816.518	92,96 %
Wert der Anteile am Head-Trust	34.816.518	92,96 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	2.360.154	6,30 %
Ausgabeaufschlag	1.783.000	4,76 %
Konzeption des Investmentvermögens (anteilig)	577.154	1,54 %
Liquiditätsreserve	276.328	0,74 %
Gesamtinvestitionskosten	37.453.000	100%
Mittelherkunft		
Eigenkapital	35.670.000	95,24 %
Emissionskapital	35.660.000	95,21 %
geschäftsführender Kommanditist	10.000	0,03 %
Ausgabeaufschlag	1.783.000	4,76 %
Gesamtfinanzierung	37.453.000	100%

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Investitions- und Finanzierungsplan des Head-Trusts – teilweise Prognose¹ –

	in AUD	in % der Gesamt- investitionskosten	Anteil der Investmentgesellschaft in AUD
Mittelverwendung			
Anschaffungs- und Herstellungskosten	34.800.000	99,94 %	34.796.520
Wert der Anteile am Sub-Trust	34.800.000	99,94 %	34.796.520
Initialkosten	550	0,00 %	550
Einrichtung Trust Manager	550	0,00 %	550
Liquiditätsreserve	19.450	0,06 %	19.448
Gesamtinvestitionskosten	34.820.000	100 %	34.816.518
Mittelherkunft			
Eigenkapital	34.820.000	100 %	34.816.518
Bareinlage der Investmentgesellschaft	34.816.518	99,99 %	34.816.518
Bareinlage des Investment Managers	3.482	0,01 %	0 %
Gesamtfinanzierung	34.820.000	100 %	34.816.518

Investitions- und Finanzierungsplan des Sub-Trusts – teilweise Prognose¹ –

	in AUD	in % der Gesamt- investitionskosten
Mittelverwendung		
Anschaffungs- und Herstellungskosten	31.028.329	89,16 %
Kaufpreis für erbbaurechtsähnl. Recht am Grundstück und an der Immobilie	29.000.000	83,33 %
Anschaffungsnebenkosten	2.028.329	5,83 %
Initialkosten	1.841.347	5,29 %
Konzeption des Investmentvermögens (anteilig)	321.297	0,92 %
Eigenkapitalvermittlung	1.248.100	3,59 %
Platzierungsgarantie	267.450	0,77 %
Einrichtung Trust Manager	4.500	0,01 %
Transaktions- und Investitionskosten	377.000	1,08 %
Transaktionsgebühr	377.000	1,08 %
Liquiditätsreserve	1.553.324	4,46 %
Gesamtinvestitionskosten	34.800.000	100 %
Mittelherkunft		
Eigenkapital	34.800.000	100,00 %
Bareinlage des Head-Trusts	34.800.000	100,00 %
Gesamtfinanzierung	34.800.000	100 %

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Der Kaufpreis für das Anlageobjekt wurde auf Basis der voraussichtlichen Netto-Mieteinnahmen des ersten Mietjahres (für zwölf Monate ab Erwerb des Anlageobjekts) von 2,1 Millionen AUD mit einer Kapitalisierungsrate von rund 7,23 % (entspricht einem Faktor von ca. 13,82) festgelegt. Die Anschaffungsnebenkosten berücksichtigen Aufwendungen, die aus dem Ankauf des Anlageobjekts resultieren, wie Stamp Duty (Transfersteuer beim Ankauf von Immobilien bzw. Rechten an Immobilien im Australian Capital Territory) und Kosten für die technische und rechtliche Due Diligence.

Erläuterung der Initialkosten

Die Initialkosten gemäß § 7 der Anlagebedingungen berücksichtigen die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die KVG und den Platzierungsgaranten sowie auf Ebene des Head- und Sub-Trusts die Einrichtungsgebühr des Trust Managers.

Erläuterung der Transaktions- und Investitionskosten

Der Investment Manager erhält im Rahmen des Erwerbs des Anlageobjekts eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,43 % (inklusive GST) des Kaufpreises.

Erläuterung der Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und steht für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit des Investmentvermögens zur Verfügung. Dabei kann die Liquiditätsreserve im Rahmen von Anschlussvermietungen auch für die Gewährung von Mieter-Incentives genutzt werden.

Erläuterung der Eigen- und Fremdmittel

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens hält der geschäftsführende Kommanditist eine Kommanditeinlage in Höhe von 10.000 AUD. Der Treuhandkommanditist ist anfänglich mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 10 AUD an der Investmentgesellschaft beteiligt, die er mit der ersten von einem Treugeber geleisteten Einlage verrechnet, sodass er anschließend nicht mehr für eigene Rechnung an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Es ist planmäßig vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 35.660.000 AUD einzuwerben, mit dem der Finanzierungsbedarf für den mittelbaren Erwerb des Anlageobjekts über die zweistufige australische Truststruktur gedeckt werden soll. Das einzuwerbende Emissionskapital wird zunächst durch ein kurzfristiges Darlehen zwischenfinanziert. Die Eigenkapital-Zwischenfinan-

zierung soll sukzessive durch die Kapitaleinlagen der beitretenden Anleger zurückgeführt werden. Die Konditionen und die Fälligkeit für diese Zwischenfinanzierungsmittel ergeben sich aus Abschnitt 4.16 „Eigenkapital-Zwischenfinanzierung“, Seite 40 f. Darüber hinaus werden für den Erwerb des Anlageobjekts keine Fremdmittel, insbesondere keine langfristige Fremdfinanzierung, aufgenommen.

Erläuterung des Ausgabeaufschlags

Die neu beitretenden Gesellschafter/Anleger haben auf ihre Kommanditeinlage einen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % zu zahlen, welcher vollständig für die Vermittlung von Anteilen an der Investmentgesellschaft verwendet wird.

8.4 Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE –

Die Investmentgesellschaft strebt über die Laufzeit des Investmentvermögens eine durchschnittliche Auszahlung von 4,75 % p. a. bezogen auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) nach australischen Steuern, jedoch ohne Berücksichtigung der Effekte des Progressionsvorbehalts, an. Die Annahmen der KVG gehen von einer Gesamtrückzahlung des Eigenkapitals, bestehend aus laufenden Auszahlungen und Auszahlungen aus dem Veräußerungserlös der Immobilie auf Ebene des Sub-Trusts, über die gesamte geplante Laufzeit des Investmentvermögens in Höhe von rund 143,9 % aus.

Die Mieteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge aus dem Anlageobjekt berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens bestehenden Mietverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten (siehe hierzu auch Abschnitt 4.7 „Mieterstruktur und Mietverträge“, Seite 34 ff.). Die Annahmen der KVG berücksichtigen dabei die planmäßig vorgesehenen fixen Mietanpassungen, welche zwischen 3 % und 4 % p. a. liegen. Es wurde ferner ein kalkulatorisches Mietausfallrisiko von pauschal 0,5 % der Jahresnettomieteinnahmen angesetzt.

Für die Verzinsung der Liquiditätsreserve in Australien auf Ebene der Truststruktur wurde über die Laufzeit des Investmentvermögens ein Zinssatz von 2,2 % p. a. angesetzt.

Der Vermieter hat die nicht auf die Mieter umlegbaren Bewirtschaftungs- und Betriebskosten des Anlageobjekts (sog. Outgoings, z. B. Versicherungskosten,

öffentliche Abgaben und Steuern, Wartungs- und Instandhaltungskosten) zu tragen, welche ab 2019 mit rund 0,35 Millionen AUD p. a. kalkuliert werden. Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können, wurde ein jährlicher Betrag von 13,50 AUD/m² für die Büroflächen und 50 AUD/Stellplatz kalkuliert. Ferner wurden in 2018 Investitionsausgaben (Capex) in Höhe von rund 0,2 Millionen AUD berücksichtigt.

Der angestrebte Verkaufspreis für die Immobilie zum Ende der Laufzeit des Investmentvermögens beläuft sich auf rund 37,3 Millionen AUD. Dieser entspricht einer Kapitalisierungsrate von rund 8,23%. Bezogen auf die für das Jahr 2031 prognostizierte Jahresnettomiete in Höhe von rund 3,07 Millionen AUD entspricht der Verkaufspreis einem Faktor von rund 12,14; es wurde insofern ein Abschlag zum Einkaufsfaktor von 1,68 vorgenommen. Vom Brutto-Veräußerungserlös werden Kosten für Instandhaltung sowie Mieter-Incentives in Höhe von rund 0,9 Millionen AUD abgezogen. Ferner werden kalkulatorische Verkaufsnebenkosten (z. B. für Anwalts- oder Beratungskosten) von rund 0,18 Millionen AUD berücksichtigt. Zudem wurden die gemäß Anlagebedingungen vereinbarten Transaktionsgebühren für den Investment Manager in Höhe von 0,5% des Verkaufspreises (entspricht rund 0,19 Millionen AUD) berücksichtigt, welche sich bei einem Verkaufspreis von über 37,6 Millionen AUD auf 1% erhöhen würde. Nach Abzug der Transaktionskosten sowie kalkulierte Revitalisierungskosten verbleibt ein Veräußerungserlös von rund 36,1 Millionen AUD. Es wird darauf hingewiesen, dass die KVG auf Ebene der Investmentgesellschaft ebenfalls eine Transaktionsgebühr erhält, welche vorstehend nicht berücksichtigt wird (siehe Abschnitt 6.3.6 „Transaktions- und Investitionskosten“, Seite 68).

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der KVG im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Investmentvermögen für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus der Investmentgesellschaft ergibt sich über die Laufzeit der Investmentgesellschaft eine mögliche durchschnittliche Auszahlung der Investmentgesellschaft an die Anleger zeitanteilig ab dem jeweiligen Beitrittszeitpunkt von 4,75% p. a. bezogen auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) nach australischen Steuern, jedoch ohne Berücksichtigung der Effekte des Progressionsvorbehalts. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass während der Laufzeit der Investmentgesellschaft mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen

Auszahlungen an die Anleger zu rechnen ist, sodass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über der vorstehend genannten durchschnittlichen Auszahlung liegen können.

8.5 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Die KVG fungiert als alleinige Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen der Investmentgesellschaft (z. B. Auszahlungen) an die Anleger ausführt.

8.6 Häufigkeit der Auszahlungen von Erträgen

Die Auszahlungen an die Gesellschafter sollen grundsätzlich jährlich Ende Juni für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr erfolgen; erstmals Ende Juni 2020 für das Geschäftsjahr 2019.

8.7 Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens vor. Die Investmentgesellschaft wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts wirtschaftlich neu gegründet. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald diese sinnvoll ermittelt werden können – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsphase in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

9 Kurzzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

9.1 Hinweise

Die nachfolgenden Ausführungen stellen für den Anleger die bedeutsamen Steuervorschriften im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft dar. Die Erläuterungen richten sich dabei ausschließlich an Anleger, die in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, die nicht in Australien für Steuerzwecke ansässig sind, keine weiteren Einkünfte aus australischen Quellen erzielen, die ihren Anteil an der Investmentgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen halten und diesen nicht fremdfinanzieren sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben.

Die in diesem Kapitel dargelegten Ausführungen basieren auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden nationalen deutschen und australischen Rechtslage, dem gegenwärtigen Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und Australien, der aktuellen Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung sowie der einschlägigen Fachliteratur. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Investmentgesellschaft jederzeit, gegebenenfalls auch rückwirkend, ändern. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen obliegt der Finanzverwaltung und den Finanzgerichten, die im Rahmen der Veranlagung, einer steuerlichen Außenprüfung oder gegebenenfalls in einem finanzgerichtlichen Verfahren zu anderen Ergebnissen gelangen können.

Die folgenden Erläuterungen erheben nicht den Anspruch, sämtliche steuerliche Aspekte zu behandeln, die auf Grund der persönlichen Umstände des einzelnen Anlegers von Bedeutung sein können und ersetzen daher auf keinen Fall eine vollständige steuerliche Beratung unter Einbeziehung der persönlichen Verhältnisse eines Anlegers.

Bezüglich der steuerlichen Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft wird auf die Ausführungen im Abschnitt 5.2.3 „Steuerliche Risiken“, Seite 57 ff., verwiesen.

Die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

9.2 Steuerliche Einordnung der australischen Truststruktur und der Investmentgesellschaft

9.2.1 Australische Truststruktur

Der geschlossene inländische Publikums-AIF ist so konzipiert, dass die Investmentgesellschaft mittelbar über eine zweistufige australische Truststruktur in das Anlageobjekt des Investmentvermögens investiert. Anlageobjekt sind die Rechte aus dem Crown Lease betreffend das Grundstück und die auf dem Grundstück errichtete Immobilie. Dabei hält der australische Sub-Trustee Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd. die Immobilie getrennt von seinem eigenen Vermögen als Treuhandvermögen (Trust Vermögen) nach australischem Recht im Sub-Trust Real I.S. Australia 10 Subtrust im eigenen Namen, aber ausschließlich für Rechnung des Head-Trusts Real I.S. Australia 10 Trust. Der Head-Trust nach australischem Recht hält wiederum in seinem Treuhandvermögen sämtliche Treuhandanteile („Units“) am australischen Sub-Trust und ist damit dessen alleiniger Anteilsscheininhaber („Unitholder“).

Die im australischen Hauptstadtgebiet (Australian Capital Territory) belegenen Grundstücke gehören ausschließlich dem Commonwealth. Sie werden potenziellen Nutzungsberechtigten lediglich zeitlich befristet aufgrund eines erwerbbaaren Nutzungsrechts überlassen. Die Nutzungskonditionen werden im sogenannten „Crown Lease“ festgelegt, bei dem es sich um ein dem deutschen Erbbaurecht weitestgehend vergleichbares Nutzungsrecht handelt. Der Crown Lease für das Anlageobjekt gilt für einen Zeitraum von zunächst 99 Jahren.

Gegründet wurde der Head-Trust von Head-Trustee Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd., dem australischen Treuhänder des Head-Trusts, der das Treuhandvermögen wiederum im eigenen Namen, aber für Rechnung der Investmentgesellschaft als wesentlichen Anteilsscheininhaber hält. Die Investmentgesellschaft hält 99,99 % der Treuhandanteile an dem Head-Trust. Die verbleibenden Treuhandanteile in Höhe von 0,01 % an dem Head-Trust werden vom Investment Manager Real I.S. Australia Pty. Ltd. gehalten. Durch diese doppelstöckige Unit-Truststruktur ist die Investmentgesellschaft mittelbarer wesentlicher wirtschaftlicher Eigentümer des Anlageobjekts.

Australien

Die in Australien errichteten Unit Trusts (Head-Trust und Sub-Trust) besitzen keine eigene Rechtspersönlichkeit. Der Besteuerung unterliegen die jeweiligen Treugeber (Unitholder), also insbesondere die Investmentgesellschaft.

Für Zwecke der australischen Einkommensbesteuerung ist vorgesehen, dass die beiden australischen Treuhandvermögen planmäßig jeweils als sogenannter „Managed Investment Trust“ (MIT) qualifizieren. Bei einem MIT handelt es sich um eine Erscheinungsform des Unit Trusts, an dem sich eine Mehrzahl von Anlegern öffentlich beteiligen, um in sogenannte „passive“ Einkommensaktivitäten, wie zum Beispiel Immobilien, zu investieren.

Eine steuerliche Qualifikation als MIT ist empfehlenswert, damit Ausschüttungen aus dem Head-Trust an die Investmentgesellschaft einer reduzierten Quellensteuer mit Abgeltungswirkung von derzeit 10% bzw. 15% unterliegen. Ansonsten muss der Head-Trust auf Ausschüttungen eine Quellensteuer von aktuell 30% einbehalten und die Investmentgesellschaft ist verpflichtet, die ausgeschütteten Erträge im Rahmen einer australischen Steuererklärung zu deklarieren. Die Quellensteuer in Höhe von 30% wird in diesem Fall auf die Steuerschuld angerechnet.

Für die Qualifikation als MIT hat das jeweilige australische Treuhandvermögen sämtliche nachstehende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der australische Treuhänder ist in Australien ansässig.
Die Voraussetzung wird durch den Sub-Trustee und den Head-Trustee erfüllt.
- Der Sub-Trust bzw. Head-Trust ist weder selbst gewerblich tätig, noch übt er die Kontrolle über die Geschäfte oder den Geschäftsbetrieb eines Unternehmens aus, das gewerblich tätig ist.
Die Voraussetzung wird erfüllt, da der Erwerb des Anlageobjekts durch den Sub-Trust und deren Vermietung keine gewerbliche Tätigkeit darstellen. Dies gilt auch für die auf dem Dach der Immobilie befindliche Photovoltaik-Anlage. Die Nutzung der Photovoltaik-Anlage führt zu keinen Steuerfolgen in Australien, da der erzeugte Strom nur für die Immobilie verwendet und in kein öffentliches Netz eingespeist wird. Zudem dient die Photovoltaik-Anlage nicht der Erzielung von Gewinnen. Der erzeugte Strom wird ausschließlich für die Klimati-

sierung des Anlageobjekts genutzt. Der Head-Trust übt mit dem ausschließlichen Halten der Treuhandanteile an dem Sub-Trust ebenfalls keine gewerbliche Tätigkeit aus.

- Ein wesentlicher Teil der im Zusammenhang mit dem australischen Treuhandvermögen ausgeführten Investment Management-Tätigkeiten wird in Australien ausgeführt.

Die Voraussetzung ist erfüllt, da die geforderten Investment Management-Tätigkeiten gegenüber dem Sub-Trust bzw. Head-Trust durch die Real I.S. Australia Pty. Ltd., eine in Australien ansässige Tochtergesellschaft der KVG, ausgeführt werden, die mit Personal vor Ort in Australien arbeitet.

- Der Trust muss die Anforderungen eines sogenannten „Managed Investment Scheme“ nach australischem Gesellschaftsrecht erfüllen, insbesondere müssen mindestens zwei Treugeber in einem Unit Trust investiert sein und nicht das Tagesgeschäft ausüben.
Die Treuhandanteile an dem Head-Trust werden von der Real I.S. Australia Pty. Ltd. und der Investmentgesellschaft gehalten, so dass diese Voraussetzung erfüllt ist.
- Die Investmentgesellschaft muss als gemeinsames Kapitalanlagevehikel nach deutschem Recht qualifizieren, an der mindestens 50 Anleger beteiligt sind, die keinen Einfluss auf das Tagesgeschäft besitzen. Die Investmentgesellschaft ist ein „Alternativer Investmentfonds“ gemäß den Regelungen des KAGB. Daher wird davon ausgegangen, dass ein verlangtes „gemeinsames Kapitalanlagevehikel nach deutschem Recht“ vorliegt.
Die Voraussetzung der Beteiligung von mindestens 50 Anlegern an der Investmentgesellschaft sollte ebenfalls erfüllt sein, ungeachtet der Tatsache, dass sich die Anleger vorwiegend als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft beteiligen und daher nicht als Direktkommanditisten im Handelsregister eingetragen sind. Da der einzelne Anleger einen eigenen Treuhandvertrag mit dem Treuhandkommanditisten abschließt, liegen jeweils einzelne, identifizierbare Treuhandverhältnisse vor, so dass planmäßig die geforderte Anzahl von mindestens 50 Anlegern (Treugebern) vorliegen sollte.
- Keine nicht in Australien ansässige Person hält direkt oder indirekt 10% oder mehr der Treuhandanteile am australischen Treuhandvermögen. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sieht vor, dass kein Anleger zusammen mit ihm nahestehenden Personen direkt oder indirekt

zu 10% oder mehr am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft beteiligt sein darf.

- Der Verwalter des Treuhandvermögens verfügt über eine australische Lizenz für Finanzdienstleistungen.

Diese Bedingung ist erfüllt, da die in Australien ansässige Evolution Trustee Ltd. als Trust Manager des Sub-Trusts und des Head-Trusts über eine entsprechende Lizenz verfügt.

Die Treuhandvereinbarung (Trust Deed) des Head-Trusts wird konzeptionsgemäß die vorstehenden Anforderungen an ein MIT erfüllen. Diese müssen zum Zeitpunkt der erstmaligen Ausschüttung von Ergebnissen aus dem Head-Trust erfüllt sein.

Der Sub-Trust wird zu 100% von dem Head-Trust gehalten, der ein MIT ist. Somit sind in dem Sub-Trust nicht, wie gefordert, mindestens zwei Treugeber investiert. Da der Head-Trust jedoch ein MIT ist und der Sub-Trust ansonsten die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt, wird der Sub-Trust kraft gesetzlicher Regelung als MIT behandelt.

Der Sub-Trust als auch der Head-Trust erfüllen die augenblicklichen gesetzlichen Anforderungen an das sogenannte „Attribution Managed Investment Trust“ (AMIT)-Regime, so dass deren unwiderrufliche Anwendung gewählt werden kann. Bei einem AMIT werden insbesondere die Ergebnisansprüche der Inhaber von Treuhandanteilen neu geregelt. Anstatt des Anspruchs des einzelnen Inhabers auf das Nettoergebnis des Head-Trusts oder auf Ausschüttungen werden die erwirtschafteten Einnahmen/Ausgaben des Head-Trusts unmittelbar den einzelnen Inhabern entsprechend ihrer Beteiligung an dem AMIT zugerechnet. Hierdurch wird ein steuerlicher Durchgriff durch den Head-Trust ermöglicht, so dass der Inhaber der Treuhandanteile an dem AMIT steuerlich so behandelt wird, als ob er unmittelbar die durch die beiden Trusts zugerechneten Einkünfte erzielt hätte. Die unwiderrufliche Wahl zur Anwendung der Regelungen des AMIT-Regimes wurde konzeptionell nicht vorausgesetzt. Es ist derzeit noch nicht entschieden, ob und wann die Trusts von diesem Wahlrecht Gebrauch machen werden.

Deutschland

Die steuerliche Behandlung eines Trusts bzw. der Einkünfte aus einem Trust ist in Deutschland gesetzlich nicht geregelt und von der Ausgestaltung des einzelnen Trust Deed abhängig.

Der australische Sub-Trust sollte auf Grund seiner vertraglichen Ausgestaltung (Sub-Trust Deed) für deutsche Steuerzwecke einem deutschen Treuhandverhältnis vergleichbar sein und steuerlich als transparente Treuhand behandelt werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs sind bei Treuhandverhältnissen demjenigen die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen, der über die Nutzungsüberlassung des Anlageobjekts entscheidet. Entsprechend den Grundsätzen des Treuhanderlasses und der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist der Head-Trust als Treugeber unter anderem zur Kündigung des Sub-Trusts berechtigt, er kann den Sub-Trustee abberufen und besitzt wesentliche Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse gegenüber dem Sub-Trustee bei der Verwaltung des Sub-Trusts (insbesondere des Anlageobjekts), vor allem beim Erwerb und der Veräußerung der Immobilie, bei einer eventuellen Darlehensaufnahme sowie beim Abschluss, der Verlängerung, Änderung und Kündigung von Mietverträgen. Sämtliche Lasten aus dem Sub-Trust hat ebenfalls letztendlich der Head-Trust als Treugeber zu tragen. Zudem kann der Head-Trust den Sub-Trust kündigen und die Herausgabe des Treuhandvermögens verlangen. Die vom Sub-Trustee im Sub-Trust gehaltenen Vermögensgegenstände sind daher dem Head-Trust als Treugeber steuerlich zuzurechnen.

Die vorstehenden, steuerlich relevanten Regelungen auf Ebene des Sub-Trusts werden bei dem weiteren Treuhandverhältnis auf Ebene des Head-Trusts inhaltlich gespiegelt. Die Investmentgesellschaft besitzt dieselben Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse gegenüber dem Head-Trust wie der Head-Trust gegenüber dem Sub-Trust. Der Head-Trustee, der das wirtschaftliche Eigentum an dem Sub-Trust nur für Rechnung der Investmentgesellschaft hält, besitzt weder ein Eigeninteresse an diesem Vermögen noch verfügt er über eigene Weisungsbefugnisse gegenüber dem Sub-Trustee. Diese stehen letztendlich nur der Investmentgesellschaft zu. Die Ausgestaltung des Head-Trusts in der Treuhandvereinbarung (Head-Trust Deed) sollte ebenfalls die Anforderungen an die steuerliche Transparenz im Treuhanderlass erfüllen. Daher stehen die Erträge aus dem Head-Trust anteilig der Investmentgesellschaft zu.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die im Sub-Trust gehaltenen Vermögensgegenstände, insbesondere die Immobilie, und die daraus erwirtschafteten australischen Einkünfte für deutsche Steuerzwecke mittelbar über den ebenfalls steuerlich transparenten Head-Trust anteilig der Investmentgesellschaft und

damit wiederum den Anlegern entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag zuzurechnen sind.

Die Investmentgesellschaft hält zudem sämtliche Gesellschaftsanteile an dem Head-Trustee, der wiederum sämtliche Gesellschaftsanteile an dem Sub-Trustee hält. Bei den beiden Treuhändern handelt es sich um in Australien ansässige Gesellschaften, die nach dem BMF-Schreiben vom 24.12.1999 (Betriebsstättenerrlass) einer deutschen Kapitalgesellschaft (GmbH) vergleichbar sind.

9.2.2 Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft wird als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts für steuerliche Zwecke als eine transparente Personengesellschaft behandelt, die selbst nicht als Steuersubjekt angesehen wird.

Das für den Anleger relevante steuerliche Ergebnis wird auf Ebene der Investmentgesellschaft ermittelt und dem Anleger entsprechend seiner Ergebnisbeteiligung zugewiesen. Das steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft setzt sich vor allem aus den erwirtschafteten Einkünften aus dem mittelbaren wirtschaftlichen Eigentum an der australischen Immobilie zusammen.

9.3 Anwendung des Doppelbesteuerungsabkommens

Die Einkünfte des Anlegers aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft unterliegen grundsätzlich sowohl in Deutschland als auch in Australien der Besteuerung. Das aktuelle Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und Australien zur Beseitigung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen sowie zur Verhinderung der Steuerverkürzung und Steuerumgehen vom 12.11.2015, BGBl. II 2016, 1116 („DBA“) soll eine doppelte Besteuerung von Einkünften vermeiden, in dem es das Besteuerungsrecht zwischen den beiden Ländern regelt.

Die Investmentgesellschaft ist für die deutsche Ertragsbesteuerung kein selbständiges Steuersubjekt, somit erfolgt die Besteuerung ausschließlich auf der Ebene der Anleger. Sofern sich Anleger über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft beteiligt haben, wird die Treuhandenschaft für deutsche Steuerzwecke ebenfalls als transparent angesehen.

9.3.1 Abkommensrechtliche Behandlung der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist für Abkommenszwecke auf Grund der steuerlichen Transparenz nicht selbst abkommensberechtigt (Art. 1 i. V. m. Art. 4 DBA). Vielmehr richtet sich die Abkommensberechtigung aus deutscher Sicht nach der Ansässigkeit des einzelnen Anlegers der Investmentgesellschaft, der annahmemaß in Deutschland steuerlich ansässig ist.

9.3.2 Einkünfte aus der Vermietung

Für Einkünfte aus Vermietung einer australischen Immobilie steht Australien das Besteuerungsrecht zu (Art. 6 DBA). Deutschland stellt die Einkünfte aus Vermietung im Grundsatz unter Anwendung des Progressionsvorbehalts von der Besteuerung frei (Art. 22 Abs. 2 lit. a DBA).

9.3.3 Zinseinkünfte

Die von den Treuhandvermögen in Australien aus der Anlage überschüssiger Liquidität erzielten Zinseinnahmen können nach Artikel 11 Abs. 1 DBA in Deutschland besteuert werden. Zudem ist Australien nach Art. 11 Abs. 2 DBA berechtigt, von den australischen Zinseinnahmen eine Quellensteuer in Höhe von 10% einzubehalten. In Deutschland werden die Zinsen beim Anleger grundsätzlich mit der Abgeltungsteuer von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5% der Einkommensteuerschuld und gegebenenfalls Kirchensteuer besteuert. Die australische Quellensteuer kann regelmäßig auf die Steuerschuld angerechnet werden (Art. 22 Abs. 2 lit. c) DBA).

Sofern die Investmentgesellschaft überschüssige Liquidität in Deutschland verzinslich anlegen sollte, steht lediglich Deutschland das Besteuerungsrecht für diese Zinseinkünfte zu.

9.3.4 Zuweisung des Besteuerungsrechts aus der Veräußerung

Nach dem DBA stellen Einkünfte aus der Veräußerung der im Treuhandvermögen des Sub-Trusts gehaltenen Immobilie Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen dar, für die das Besteuerungsrecht dem Belegenheitsstaat (Australien) zugewiesen wird (Art. 13 Abs. 1 DBA). Dies gilt auch für den Fall, dass der Head-Trust die Treuhandanteile an dem Sub-Trust veräußert. Deutschland stellt diese Gewinne unter Progressionsvorbehalt frei (Art. 22 Abs. 2 lit. a) DBA).

Falls die Investmentgesellschaft ihre Treuhandanteile an dem Head-Trust veräußert, wird Australien einen Veräußerungsgewinn ebenfalls besteuern (Art. 13 Abs. 1 DBA). Es ist davon auszugehen, dass Deutschland bei der Veräußerung der Treuhandanteile an dem Head-Trust einen Gewinn in Deutschland unter Progressionsvorbehalt steuerfrei stellen wird (Art. 22 Abs. 2 lit. a) DBA).

Veräußert ein Anleger seine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft, wird Deutschland einen Veräußerungsgewinn nur unter der Voraussetzung steuerfrei stellen (ggf. Progressionsvorbehalt), dass der Veräußerungsgewinn nach dem DBA tatsächlich in Australien besteuert wird (sog. „subject to tax-Klausel“). Aufgrund der Regelung im Gesellschaftsvertrag ist nicht davon auszugehen, dass Australien sein zugewiesenes Besteuerungsrecht ausübt. Zur Vermeidung einer Nichtbesteuerung dieses Veräußerungsvorgangs wird in diesem Fall ein Gewinn aus der Veräußerung der Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft in Deutschland besteuert (Art. 22 Abs. 2 lit. e) i) DBA).

In sämtlichen Veräußerungsalternativen sind die Einkünfte aus der Veräußerung in Deutschland derzeit nicht steuerpflichtig, wenn der Anleger die Immobilie mittelbar länger als zehn Jahre hält und kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

9.3.5 Anteile an dem Head-Trustee

Konzeptionsgemäß sollen die Treuhänder keine nennenswerten Gewinne erzielen und daher voraussichtlich keine Ausschüttungen vornehmen. Sollte der Head-Trustee wider Erwarten Dividenden ausschütten, werden diese in Australien einem Einbehalt von Quellensteuer von maximal 15 % unterliegen (Art. 10 Abs. 2 lit. b) DBA). In Deutschland werden die Dividenden beim Anleger grundsätzlich mit der Abgeltungsteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % der Einkommensteuerschuld und gegebenenfalls Kirchensteuer besteuert. Dabei kann die australische Quellensteuer regelmäßig angerechnet werden.

Sofern die Investmentgesellschaft ihre Beteiligung an dem Head-Trustee veräußert, würde ein erzielter Veräußerungsgewinn nicht der Besteuerung in Australien (Art. 13 Abs. 5 DBA) unterliegen. Ein Veräußerungsgewinn unterliegt in Deutschland üblicherweise der Abgeltungsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Allerdings wird

planmäßig nicht erwartet, dass der Head-Trustee stille Reserven bildet.

Aufgrund der geringen wirtschaftlichen Bedeutung der Treuhänder für das Beteiligungsangebot wird auf eine nähere Darstellung der sich aus der Beteiligung ergebenden Steuerfolgen für die Anleger verzichtet.

9.4 Besteuerung in der Platzierungsphase

Während der Platzierungsphase erzielt der Anleger mittelbar Einkünfte aus der Vermietung des Anlageobjekts und eventuell geringfügige Zinseinnahmen aus der verzinslichen Anlage überschüssiger liquider Mittel. Die Platzierungsphase endet mit der Vollplatzierung der Anteile an der Investmentgesellschaft.

9.4.1 Besteuerung in Australien

Einkünfte des Sub-Trusts

Der Sub-Trust wird vor allem aus der Vermietung der Immobilie Mieteinkünfte erzielen. Darüber hinaus kann er Zinseinnahmen aus der festverzinslichen Anlage überschüssiger Liquidität erzielen. Bei der Ermittlung der Höhe der Nettomieteinkünfte können grundsätzlich Abschreibungen und sonstige angefallene Betriebsausgaben abgezogen werden.

Abschreibungen

Die bei Erwerb des Anlageobjekts als sogenannter Crown Lease angefallenen Aufwendungen können mit Ausnahme der Stempelabgabe (stamp duty) sowie bestimmter Rechtsberatkosten weder als Betriebsausgaben noch im Rahmen der Abschreibung abgezogen werden.

Nach Maßgabe des § 43 des australischen Einkommensteuergesetzes (Income Tax Assessment Act 1997 – ITAA 1997) hat der Verkäufer jedoch Abschreibungen auf die bei Errichtung bestimmter Gebäudeteile der Immobilie aufgewandten Herstellungskosten in Höhe von 2,5 % vorgenommen. Somit kann das zum Zeitpunkt des Erwerbs des Crown Lease noch verbliebene Abschreibungsvolumen auf die Herstellungskosten vom Sub-Trust genutzt werden.

Zudem können Abschreibungen auf bestimmte Anlagen und Ausrüstungen der Immobilie (z. B. Aufzüge und Klimaanlage) nach Maßgabe des § 40 ITAA 1997 erfolgen. In Abhängigkeit des konkreten Wirtschafts-

guts betragen die Abschreibungssätze üblicherweise zwischen 2,5 % und 20 %.

Angefallene Provisionen und Vergütungen im Zusammenhang mit der Vermittlung von Eigenkapital der Investmentgesellschaft, für die Platzierungsgarantie sowie für die Konzeption können grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben werden.

Betriebsausgaben

Sämtliche Aufwendungen, die durch die Verwaltung des Anlageobjekts veranlasst sind, können grundsätzlich uneingeschränkt als Betriebsausgaben abgezogen werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Kosten für die laufende Verwaltung, Reparatur- und Instandsetzungskosten für die Immobilie, gegebenenfalls Darlehenszinsen, Aufwendungen für Versicherungen und Haus- oder Objektverwaltung. Ebenso können laufende Kosten im Zusammenhang mit dem Crown Lease, wie zum Beispiel Stempelabgabe (stamp duty) und Registrierungskosten, steuermindernd angesetzt werden.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft außerhalb Australiens entstehende Betriebsausgaben, insbesondere durch den Zinsaufwand auf Grund der vorgesehenen Eigenkapital-Zwischenfinanzierung während der Platzierungsphase, laufende Verwaltungskosten, Kosten für die Geschäftsbesorgung oder Aufwendungen für die Eigenkapitalvermittlung mindern nicht die steuerliche Bemessungsgrundlage für das australische Treuhandvermögen.

Verluste

Sofern der Sub-Trust steuerpflichtige Verluste erwirtschaftet, können diese im Rahmen der Ermittlung der Einkünfte grundsätzlich nur unbeschränkt vorgetragen und mit zukünftigen positiven Einkünften verrechnet werden.

Sofern sich jedoch der (mittelbare) Gesellschafterbestand des Sub-Trusts zu mehr als 50 % ändert, kann ein bestehender Verlustvortrag entfallen. Für die Beurteilung der 50%-Grenze ist auf die Beteiligungsquoten der Anleger (Treugeber) an der Investmentgesellschaft abzustellen. Für die Ermittlung des 50%-Tests sind üblicherweise Änderungen der Beteiligungsquoten ab Beginn des Verlustjahres bis zum Ende des Jahres, in dem der Verlust mit positiven Einkünften verrechnet werden soll, zu berücksichtigen. Wird die 50%-Grenze an einem Zeitpunkt innerhalb eines Verlustjahrs überschritten, ist ein bestehender Verlustvor-

trag nicht länger verrechenbar. Lediglich nach diesem Zeitpunkt entstehende „neue“ Verluste können vorgetragen werden. Sofern der Sub-Trust Verluste erwirtschaftet hat, bevor das Treuhandvermögen mittelbar von einer Vielzahl von Anlegern gehalten wird, ist davon auszugehen, dass ein eventueller Verlustvortrag nicht vorgetragen werden kann.

Auskehrung des Ergebnisses an den Head-Trust

Das nach den vorstehenden Vorschriften ermittelte steuerpflichtige Ergebnis des Sub-Trusts wird dem Head-Trust zugewiesen, so dass grundsätzlich auf Ebene des Sub-Trusts keine steuerpflichtigen Einkünfte verbleiben. Sofern der Sub-Trust Ausschüttungen an den Head-Trust vornimmt, wird keine Quellensteuer erhoben. Übersteigen die Ausschüttungen die erwirtschafteten steuerpflichtigen Einkünfte, handelt es sich um steuerneutrale Kapitalrückzahlungen.

Einkünfte des Head-Trusts

Die Einkünfte des Head-Trusts setzen sich aus den zugewiesenen Einkünften des Sub-Trusts sowie gegebenenfalls aus eigenen Zinseinnahmen aus der festverzinslichen Anlage überschüssiger Liquidität zusammen. Die Einkünfte werden nach denselben Vorschriften ermittelt, wie sie vorstehend auf Ebene des Sub-Trusts beschrieben sind.

Spätere Ausschüttungen des Head-Trustees für Rechnung des Head-Trusts an die Investmentgesellschaft, sofern sie sich aus Mieteinkünften zusammensetzen, unterliegen aufgrund des DBA einer australischen Quellensteuer i. H. v. 15 % des Bruttobetrags der Ausschüttung. Sofern es sich bei den Ausschüttungen des Head-Trusts an die Investmentgesellschaft jedoch um Zinseinkünfte handelt, wird auf diese Zahlungen nach dem DBA eine australische Quellensteuer i. H. v. 10 % des Bruttobetrags erhoben.

Voraussetzung ist bei Ausschüttungen, dass der Head-Trust zum Zeitpunkt der Auszahlung als MIT qualifiziert und der Empfänger in einem Land ansässig ist, mit dem Australien eine Vereinbarung über den Informationsaustausch abgeschlossen hat. Letztere Bedingung ist nach Art. 26 DBA erfüllt.

Tätigt der Head-Trustee für Rechnung des Head-Trusts Zahlungen an die Investmentgesellschaft, die die steuerpflichtigen Einkünfte eines Steuerjahres übersteigen, führen diese Auskehrungen zu keiner australischen Quellensteuer.

Einkünfte der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft unterliegt, mit Ausnahme der australischen Quellensteuerbelastungen, grundsätzlich keiner weiteren australischen Besteuerung. Dies gilt auch für eventuelle Zahlungen aus dem Vermögen des Head-Trusts an die Investmentgesellschaft, die die steuerpflichtigen Einkünfte eines Steuerjahres übersteigen. Diese Auskehrungen mindern als Kapitalrückzahlungen grundsätzlich die Anschaffungskosten für die Anteilsscheine an dem Head-Trust.

Falls die Investmentgesellschaft außerhalb Australiens Einkünfte erzielt, beispielsweise Zinsen auf der festverzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft, unterliegen diese Einkünfte nicht der australischen Besteuerung.

Stempelabgabe

Der Erwerb des Anlageobjekts durch den australischen Sub-Trustee für den Sub-Trust unterliegt im australischen Bundesstaat Canberra grundsätzlich der Stempelabgabe („Stamp Duty“), die von der Landesregierung des australischen Hauptstadtterritoriums erhoben wird. Die Stempelabgabe wird bei Transaktionen mit Gewerbeimmobilien nach dem 6. Juni 2018 in Höhe von 5 % erhoben, sofern der kombinierte Wert des Gebäudes und des Landes 1,5 Millionen AUD übersteigen. Der Sub-Trust hat diese Stempelabgabe mit Erwerb des Anlageobjekts bezahlt.

Der Erwerb von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft oder Treuhandanteile an einem Unit Trust, der ein Grundstück hält, kann ebenfalls eine Stempelabgabe auslösen, wenn der Erwerber unmittelbar oder mittelbar einzeln, zusammen mit nahestehenden Personen oder gemeinschaftlich mit anderen Erwerbern 50 % oder mehr am Kapital bzw. Vermögen der Gesellschaft oder des Unit Trusts hält.

Seit der gleichzeitigen Gründung des Sub-Trusts und des Head-Trusts und zeitlich vor dem Abschluss des Kaufvertrags für das Anlageobjekt durch den Sub-Trustee hält die Investmentgesellschaft 99,99 % der Treuhandanteile am Head-Trust. Die Real I.S. Australia Pty. Ltd. besitzt lediglich einen Treuhandanteil in Höhe von 0,01 % am Head-Trust. Die Investmentgesellschaft und – sofern notwendig – die Real I.S. Australia Pty. Ltd. werden im Rahmen der Platzierung quotales weiteres Kapital in den Head-Trust einlegen. Diese Einlagen führen jedoch zu keiner Ausgabe neuer Treuhandanteile. Die Beteiligungsverhältnisse an dem Head-Trust und damit mittelbar am grundstückshaltenden Sub-

Trust werden sich somit nicht verändern. Die anteilige weitere Erhöhung der Treuhandanteile am Head-Trust durch beide Treugeber sollte daher nicht der Stempelsteuer unterliegen.

Das öffentliche Kapitaleinwerben auf Ebene der Investmentgesellschaft sollte ebenfalls nicht der Stempelabgabe unterliegen. Zum einen bestehen Regelungen im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft, die verhindern, dass Personen alleine oder mit ihnen nahestehenden Personen mindestens 50 % oder mehr Anteile am Kommanditkapitel der Investmentgesellschaft zeichnen können. Zum anderen schließen andere Bundesstaaten eine Stempelabgabe bei einem öffentlichen Kapitaleinwerben aus. Das australische Hauptstadtterritorium besitzt keine diesbezügliche ausdrückliche Verwaltungsregelung. Dennoch wird davon ausgegangen, dass eine Stempelabgabe nicht anfällt. Ansonsten müssten die betroffenen Anleger (bzw. diesen nahestehende Personen) anteilig eine Stempelabgabe entrichten.

Umsatzsteuer (GST)

Das australische Pendant zur deutschen Umsatzsteuer ist eine Art Verbrauchssteuer („Goods and Services Tax“, GST), die in der Regel auf den Verkauf von Waren und die Erbringung von Dienstleistungen erhoben wird. Sie beträgt für australische als auch für importierte Waren und Dienstleistungen 10 %.

Der Erwerb der Immobilie durch den Sub-Trustee für Rechnung des Sub-Trusts hat nicht der GST unterliegen, da von einer der deutschen Geschäftsveräußerung im Ganzen vergleichbaren Rechtslage ausgegangen wurde. Von dem Sub-Trustee im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb am Anlageobjekt und der Finanzierung des Erwerbs bezogene Platzierungsgarantieleistungen und Eigenkapitalvermittlungsleistungen von nicht in Australien ansässigen Dienstleistern sollten nicht der australischen GST unterliegen (keine Anwendbarkeit des Reverse Charge Mechanismus). Demgegenüber fällt auf sonstige vom Sub-Trustee für Rechnung des Sub-Trusts im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjekts oder der Konzeption bezogene Dienstleistungen von in Australien ansässigen Dienstleistern, zum Beispiel Makler, Rechts- und Steuerberater, grundsätzlich GST von 10 % an.

Auf die Vermietung des Anlageobjekts durch den Sub-Trust wird GST in Höhe von 10 % der Nettomiete erhoben. Da der Sub-Trust für australische Umsatz-

steuerzwecke registriert ist, ist er zum Vorsteuerabzug berechtigt und kann die vorstehende Vorsteuer abziehen. Dies gilt auch für Verwaltungs-, Unterhaltungs- und Reparaturleistungen an dem Anlageobjekt.

Demgegenüber übt der Head-Trust keine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit aus. Er ist daher nicht für australische Umsatzsteuerzwecke registriert. Sämtliche Eingangsleistungen des Head-Trusts können, sofern sie der GST unterliegen, nicht als Vorsteuer abgezogen werden. Sie können im Einzelfall jedoch als Betriebsausgaben steuermindernd angesetzt werden.

Der Erwerb von Treuhandanteilen an dem Sub-Trust bzw. an dem Head-Trust oder die Beteiligung eines Anlegers an der Investmentgesellschaft unterliegt nicht der GST.

Eine Ausschüttung des Ergebnisses des Sub-Trusts an den Head-Trust, der die Ausschüttung wiederum anteilig an die Investmentgesellschaft auszahlt, ist als Finanzdienstleistung nicht in Australien umsatzsteuerpflichtig.

9.4.2 Besteuerung in Deutschland

Beteiligung als Treugeber

Der Anleger wird sich zunächst nur als Treugeber mittelbar über den Treuhandkommanditisten am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft beteiligen können. Er wird nach dem Gesellschaftsvertrag wirtschaftlich so gestellt, wie ein unmittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligter Gesellschafter. Der Treugeber kann nach Ablauf der Platzierungsphase das Treuhandverhältnis kündigen und in die Stellung als Direktkommanditist wechseln. Da die weitere Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses den Anforderungen des „Treuhanderrlasses“ genügt, wird der Treugeber auch steuerlich wie ein unmittelbar beteiligter Anleger behandelt.

Einkünfteerzielungsabsicht

Die Ergebnisse des Anlegers stellen nur dann einen steuerlich relevanten Vorgang dar, wenn sowohl die Investmentgesellschaft als auch der einzelne Anleger eine Betätigung mit „Einkünfteerzielungsabsicht“ ausübt.

Investmentgesellschaft

Maßgeblich sind hierbei die deutschen Einkünfteermittlungsvorschriften. Erforderlich ist danach das

Streben nach einem positiven steuerlichen Gesamtergebnis (Totalüberschuss) in der Zeit von der Gründung bis zur Betriebsaufgabe der Investmentgesellschaft bzw. bis zur Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch den Anleger. Auf der Ebene der Investmentgesellschaft ist von der Absicht einer Einkünfteerzielung auszugehen, da aufgrund der Anlagepolitik die Investition nur getätigt werden soll, wenn sie zu einem Totalüberschuss führen wird.

Anleger

Grundsätzlich indiziert eine auf Gesellschaftsebene vorhandene Einkünfteerzielungsabsicht diese auch für den Gesellschafter, wenn keine entgegenstehenden Anhaltspunkte ersichtlich sind. Solche Anzeichen können etwa in hohen Fremdfinanzierungskosten der Beteiligung oder in einer angestrebten, nur sehr kurzen Beteiligungsdauer mit Austritt/Verkauf unter Inkaufnahme von Verlusten gesehen werden. Sofern die Aufwendungen des Anlegers innerhalb der Totalperiode bereits nach anfänglicher Prognose einen Überschuss ausschließen, sind sie für steuerliche Zwecke nicht zu berücksichtigen.

Art der Einkünfte

Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist eine vermögensverwaltende Personengesellschaft, die mittelbar über ein zweistufiges, steuerlich transparentes Treuhandverhältnis ausschließlich eine Immobilie bzw. ein Erbbaurecht als eigenes Immobilienvermögen für mehr als zehn Jahre hält und vermietet und – gegebenenfalls mittelbar – eine Liquiditätsreserve als eigenes Kapitalvermögen verwaltet. Mit dem mittelbaren Erwerb des Crown Lease (weitestgehend vergleichbar einem deutschen Erbbaurecht) wird die Investmentgesellschaft wirtschaftlicher Eigentümer des Anlageobjekts und erzielt aus deren Vermietung vermögensverwaltende Einkünfte. Gewerbliche Tätigkeiten werden von der Investmentgesellschaft nicht erbracht. Davon ist auch bei der Nutzung der auf dem Dach der Immobilie installierten Photovoltaik-Anlage auszugehen, da der erzeugte Strom nur für die Immobilie genutzt wird und keine Einspeisung von Strom in ein öffentliches Netz erfolgt. Die Investmentgesellschaft erzielt mit der Photovoltaik-Anlage keinen Gewinn. Der erzeugte Strom wird ausschließlich für die Klimatisierung des Anlageobjekts genutzt. Die Versorgung der Mieter mit ausreichender Kühlung ist notwendig, damit überhaupt eine Grundstücksvermietung in Australien möglich ist. Die Kühlung und die Vermietung bilden objektiv eine

Gesamtheit, d. h. die Nutzung der Photovoltaik-Anlage zur Gebäudekühlung ist als Nebenleistung zur Vermietung zu sehen. Die Photovoltaik-Anlage dient somit ausschließlich der Vermietungstätigkeit. Mangels einer Gewinnerzielungsabsicht ist die Voraussetzung für eine gewerbliche Tätigkeit nicht gegeben.

Die Investmentgesellschaft ist zudem nicht für Steuerzwecke als gewerblich geprägte Personengesellschaft gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG einzuordnen, da neben dem als Kapitalgesellschaft ausgestalteten persönlich haftenden Gesellschafter auch ein geschäftsführender Kommanditist zur Führung der Geschäfte der Investmentgesellschaft befugt ist.

Anleger

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft insbesondere Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG.

Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung

Die nach dem DBA in Australien steuerpflichtigen Einkünfte aus einer Vermietung der australischen Immobilie kann der einzelne Anleger in Deutschland steuerfrei vereinnahmen („Freistellungsmethode“). Allerdings unterliegen sie dem sogenannten „Progressionsvorbehalt“. Danach muss der Anleger – vereinfacht ausgedrückt – sein im Inland zu versteuerndes Einkommen mit dem Steuersatz besteuern, der zur Anwendung gelangt, in dem man sein in Deutschland zu versteuerndes Einkommen um die nach dem DBA freigestellten Einkünfte erhöht (§ 32b Abs. 1 Nr. 3 EStG).

Die Anwendung des Progressionsvorbehalts kann insbesondere in Fällen, in denen der Durchschnittssteuersatz des Anlegers in Deutschland deutlich unter dem in Deutschland geltenden Höchststeuersatz liegt, zur Erhöhung des anzuwendenden Steuersatzes führen. Die individuellen Auswirkungen des Progressionsvorbehalts lassen sich nur unter Einbeziehung der steuerlichen Verhältnisse des Anlegers im jeweiligen Veranlagungszeitraum ermitteln (u. a. Höhe des in Deutschland zu versteuernden Einkommens, Familienstand, sonstige im Rahmen des Progressionsvorbehalts zu berücksichtigende steuerbefreite ausländische Einkünfte des Anlegers).

Ermittlung Progressionsvorbehalt

Für Zwecke der Anwendung des Progressionsvorbehalts sind die von der Investmentgesellschaft erzielten

australischen Einkünfte nach deutschem Steuerrecht zu ermitteln. Somit können sich auch Wechselkursentwicklungen auf die Höhe der unter Progressionsvorbehalt freigestellten Einkünfte auswirken.

Bei der Ermittlung der australischen Einkünfte nach deutschem Steuerrecht wird davon ausgegangen, dass die Finanzverwaltung – trotz der ablehnenden Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 26. April 2018 – die Bestimmungen des sogenannten „Fondserlasses“ vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I 2003, 546) berücksichtigt. Gemäß diesen Regelungen wird der ganz überwiegende Teil der entstehenden Aufwendungen der Investmentgesellschaft neben den originären Anschaffungskosten für den Erwerb des Crown Lease einschließlich der Immobilie als weitere Anschaffungskosten behandelt, die zu aktivieren sind. Insofern sind diese Aufwendungen nicht sofort abzugsfähig, sondern können über einen bestimmten Zeitraum abgeschrieben werden. Hierunter fallen nach dem Fondserlass insbesondere die Gebühren für die Vermittlung des Eigenkapitals, der Ausgabeaufschlag, Beratungsgebühren, Kosten für die Ausarbeitung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Konzeption und für die Prüfung und sonstige Vorbereitungskosten. Diese Aufwendungen sind als Abschreibungsbeträge steuermindernd zu berücksichtigen. Sollte sich die Finanzverwaltung der neuen Rechtsprechung vom 26. April 2018 anschließen und ihre bisherige Verwaltungspraxis ändern, erfolgt keine Aktivierung und somit keine Abschreibung der vorstehend aufgezählten Aufwendungen. Diese Aufwendungen werden unmittelbar den einzelnen Anlegern zugerechnet und können zu Verlusten führen, so dass die Verlustbeschränkungen in Ziffer 4.2.6 zu beachten sind.

Sofern der Anleger abweichend der vorstehenden Empfehlung seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft fremdfinanziert, kann er anfallende Finanzierungskosten (z. B. Zinsen und Bearbeitungsgebühren) nicht von seinen steuerpflichtigen Einnahmen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft abziehen (§ 3c EStG). Solche Finanzierungskosten mindern allerdings die australischen Einkünfte des Anlegers, die für Zwecke des Progressionsvorbehalts ermittelt werden.

Zinseinkünfte

Dem Anleger können von dem australischen Treuhandvermögen sowie von der Investmentgesellschaft vermögensverwaltende Einkünfte aus Kapitalvermögen, insbesondere Zinsen, zugewiesen werden

(§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG). Die Zinseinkünfte unterliegen grundsätzlich der Abgeltungsteuer mit einem pauschalen Steuertarif von 25% (§ 32d Abs. 1 EStG) zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls anfallender Kirchensteuer von ca. 8% bis 9%.

Im Rahmen der Abgeltungsteuer ist ein Abzug tatsächlich angefallener Werbungskosten ausgeschlossen. Lediglich eine Berücksichtigung des Sparer-Pauschbetrags in Höhe von 801 Euro bzw. 1.602 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten wird gewährt (§ 20 Abs. 9 EStG).

Der Anleger kann auf Antrag die bezogenen Einkünfte aus Kapitalvermögen statt der Abgeltungsteuer der regulären tariflichen Einkommensteuer unterwerfen, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sogenannte Günstigerprüfung). Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen, wobei der Antrag vom Steuerpflichtigen nur einheitlich für sämtliche Kapitaleinkünfte eines Veranlagungszeitraums gestellt werden kann und zusammenveranlagte Ehegatten dieses Wahlrecht lediglich gemeinsam ausüben können. Das Finanzamt prüft dann im Rahmen der Steuerfestsetzung, ob die Anwendung der tariflichen Einkommensteuer zu einer niedrigeren Belastung führt. Sollte dies nicht der Fall sein, gilt der Antrag des Anlegers als nicht gestellt. Auch in diesem Fall bleibt ein Werbungskostenabzug allerdings auf den Sparer-Pauschbetrag beschränkt.

Sollte die Investmentgesellschaft liquide Mittel verzinslich bei einem in Deutschland ansässigen Kreditinstitut anlegt, wird die Steuer als Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% unmittelbar von der die Zinsen auszahlenden Stelle abgeführt. Dadurch ist die Steuerschuld abgegolten (§ 43 Abs. 1 EStG) mit der Folge, dass eine Steuerveranlagung beim Anleger grundsätzlich unterbleiben kann.

Soweit Australien auf erzielte australische Zinseinkünfte eine Quellensteuer erhebt, wird diese bis zu 10% des Bruttobetrags auf die deutsche Steuerschuld angerechnet.

Verlustbeschränkung

Die aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft dem Anleger gegebenenfalls zuzurechnenden australischen Verluste unterliegen gegebenenfalls einigen gesetzlichen Verlustverrechnungsbeschränkungen,

die vor allem im Rahmen des Progressionsvorbehalts zu beachten sind. Etwaige negative australische Einkünfte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft können nicht mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen werden. Sie sind jedoch im Rahmen des Progressionsvorbehalts unbefristet mit späteren positiven Einkünften derselben Art und aus demselben Staat (somit aus der australischen Immobilie) verrechenbar.

Fremdwährungsgeschäfte

Dem Anleger können im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft Einkünfte aus steuerpflichtigen Fremdwährungsgeschäften entstehen, da die Investmentgesellschaft ihr Investment in Australien in Fremdwährung (australische Dollar) abwickelt. Der Anleger muss beispielsweise für seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft einen Euro-Betrag in einen australischen Dollar-Betrag tauschen. Spätere während der Laufzeit des AIF erhaltene Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft werden grundsätzlich nur in Fremdwährung getätigt. Tauscht der Anleger die erhaltenen Fremdwährungsguthaben wieder in Euro um, kann sich ebenfalls eine Steuerpflicht ergeben. Ebenso können zum Beispiel Steuererfolge eintreten, wenn die Investmentgesellschaft mittelbar das Anlageobjekt erwirbt.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung bilden Fremdwährungsguthaben ein selbständiges Wirtschaftsgut, dessen Veräußerung (z. B. durch Umtausch in Euro) zu einem steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäft gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG führt, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung der Fremdwährung und Veräußerung nicht mehr als 1 Jahr beträgt. Eine Verlängerung dieser 1-jährigen Spekulationsfrist auf zehn Jahre sollte nicht einschlägig sein.

Besitzt ein Anleger angesammelte Fremdwährungsguthaben (z. B. auf seinem Konto) und verkauft er dieses Guthaben sukzessive wieder, ist zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns bei Fremdwährungsbeiträgen nach der FiFo-Methode (First in – First out) zu verfahren (§ 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 S. 3 EStG).

Umsatzsteuer

Die Investmentgesellschaft ist planmäßig kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts. Sie ist weder zur Abführung der Umsatzsteuer für eigene Leistungen verpflichtet noch zum Abzug in Rechnung gestellter Vorsteuer für bezogene Leistungen berechtigt.

9.5 Besteuerung in der Haltephase der Beteiligung

Während der Haltephase werden die Anleger unverändert Einkünfte aus der mittelbaren Vermietung des Anlageobjekts und eventuell im geringen Umfang aus der festverzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve Zinsen erzielen. Hinsichtlich der Besteuerung in Australien und Deutschland wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Abschnitt 9.4, Seite 93 ff., verwiesen.

9.6 Besteuerung im Rahmen der Veräußerungsphase

Wird die Immobilie durch den Sub-Trust, der Treuhandanteil an dem Sub-Trust bzw. an dem Head-Trust oder der Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft durch den Anleger veräußert, so können grundsätzlich steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen oder der einzelne Vorgang kann bei unentgeltlicher Übertragung der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegen.

9.6.1 Besteuerung in Australien

Veräußerung der Immobilie

Ein Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie durch den Sub-Trustee für Rechnung des Sub-Trusts wird wie folgt ermittelt: Der Veräußerungspreis abzüglich von Abzugsposten (insbesondere Anschaffungskosten für das Anlageobjekt einschließlich etwaige aktivierte Transaktionskosten, Abschreibungen (z. B. auf Teile des Zubehörs)) und Veräußerungskosten.

Bei einer Immobilienveräußerung ist grundsätzlich eine Quellensteuer (foreign resident capital gains withholding tax, „FRCGWT“) in Höhe von 12,5% des Kaufpreises durch den Erwerber für Rechnung des Verkäufers einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen, wenn beispielsweise der Verkehrswert der Immobilie die Grenze von 750.000 AUD übersteigt und keine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt. Bei der FRCGWT handelt es sich um eine Steuervorauszahlung, die auf die tatsächliche Steuerschuld des Verkäufers angerechnet wird.

Die Ausschüttung des Veräußerungsgewinns des Sub-Trusts an den Head-Trust unterliegt keiner Quellensteuer. Qualifiziert der Head-Trust als „Managed Investment Trust“, unterliegt die Weiterausschüttung des Gewinns aus der Veräußerung der Immobilie durch den Head-Trustee für Rechnung des Head-Trusts an die Investmentgesellschaft in Australien einem Einbehalt von Quellensteuern in Höhe von derzeit 15%.

Veräußerung der Treuhandanteile

Der Gewinn aus der Veräußerung eines Treuhandanteils am Sub-Trust wird auf Ebene des Head-Trusts ermittelt. Der Veräußerungsgewinn ermittelt sich aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Abzugsposten (siehe oben) und den Veräußerungskosten. Qualifiziert der Head-Trust als „Managed Investment Trust“, unterliegt die Ausschüttung dieses Gewinns durch den Head-Trustee für Rechnung des Head-Trusts an die Investmentgesellschaft in Australien einer Quellensteuer in Höhe von derzeit 15%.

Sofern die Investmentgesellschaft einen Treuhandanteil an dem Head-Trust veräußert, unterliegt ein Veräußerungsgewinn der australischen Einkommensbesteuerung in Höhe von derzeit 30%. Der Veräußerungsgewinn wird wie vorstehend beschrieben ermittelt. Die Investmentgesellschaft ist in diesem Fall verpflichtet, eine Steuererklärung in Australien einzureichen. In diesem Fall wird grundsätzlich eine Quellensteuer (FRCGWT) in Höhe von 12,5% des Kaufpreises durch den Erwerber für Rechnung der Investmentgesellschaft einbehalten, da keine Unbedenklichkeitsbescheinigung aufgrund der Ansässigkeit der Investmentgesellschaft im Ausland erteilt werden kann. Eine FRCGWT für Rechnung der Investmentgesellschaft kann als Steuervorauszahlung auf die tatsächliche Steuerschuld der Gesellschaft angerechnet werden.

Veräußerung einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Sollte ein Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußern, ist ein Veräußerungsgewinn in Australien steuerpflichtig, falls der Anleger alleine oder gemeinsam mit ihm nahestehenden Personen zu mehr als 10% unmittelbar oder mittelbar an einer australischen Immobilie beteiligt ist. Da der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft eine Beteiligung eines Anlegers, auch gemeinsam mit ihm nahestehenden Personen, von mindestens 10% ausschließt, ist nicht davon auszugehen, dass auf einen Veräußerungsgewinn eine Besteuerung in Australien anfällt.

Umsatzsteuer

Der Verkauf der Immobilie durch den Sub-Trustee für Rechnung des Sub-Trusts unterliegt regelmäßig der GST in Höhe von 10%. Sofern jedoch ein der deutschen Geschäftsveräußerung im Ganzen vergleichbarer Sachverhalt vorliegt, wird keine australische Umsatzsteuer erhoben. Die Auszahlung des Verkaufspreises durch den Head-Trustee für Rechnung des

Head-Trusts an die Investmentgesellschaft unterliegt nicht der GST.

Ein Verkauf von Treuhandanteilen an dem Sub-Trust durch den Head-Trustee für Rechnung des Head-Trusts oder ein Verkauf von Treuhandanteilen an dem Head-Trust durch die Investmentgesellschaft unterliegt nicht der GST.

9.6.2 Besteuerung in Deutschland

Veräußerungsgewinne

Der Anleger kann grundsätzlich einen Gewinn aus der Veräußerung der australischen Immobilie durch den Sub-Trust oder der Treuhandanteile an dem Sub-Trust bzw. an dem Head-Trust nach dem DBA unter Progressionsvorbehalt steuerfrei erzielen. Ein gegebenenfalls erzielter Veräußerungsgewinn wird lediglich zur Ermittlung des individuellen Steuersatzes des Anlegers in Deutschland herangezogen. Der sich aus den gesamten Einkünften ergebende Steuersatz wird dann allerdings nur auf das in Deutschland zu versteuernde Einkommen angewendet, sodass positive ausländische Einkünfte den individuellen Steuersatz des Anlegers erhöhen und negative Einkünfte den Steuersatz reduzieren können.

Demgegenüber ist davon auszugehen, dass ein Anleger einen Gewinn aus der Veräußerung seines Kommanditanteils an der Investmentgesellschaft in Deutschland versteuern muss (siehe Abschnitt 9.3.4 „Zuweisung des Besteuerungsrechts aus der Veräußerung“, Seite 92 f.). Die tatsächliche Besteuerung der Anteilsveräußerung eines Anlegers wird jedoch nur dann ausgeübt, wenn es sich bei der Veräußerung um ein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG handelt oder ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird (§ 15 EStG). Dies gilt auch im Falle einer Immobilienveräußerung im Hinblick auf die Anwendung des Progressionsvorbehalts.

Privates Veräußerungsgeschäft

Die mittelbare Veräußerung eines (ausländischen) Grundstücks ist nicht steuerbar, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt (vgl. § 23 Abs. 1 EStG). Da die Anleger mittelbar die Immobilie über die Investmentgesellschaft erwerben, ist nicht nur der Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks durch den Sub-Trust bzw. Head-Trust, sondern der Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an der Investmentgesellschaft durch den

Anleger zu beachten. Maßgeblich ist dabei das später eintretende Ereignis. Der Sub-Trustee ist als Trustee des Sub-Trusts bereits vor dem Beitritt aller Anleger Eigentümer des Anlageobjekts, sodass für den Beginn der Zehnjahresfrist auf den Beitrittszeitpunkt des jeweiligen Anlegers abzustellen ist. Wird somit die Immobilie durch die Treuhandvermögen und der Anteil des Anlegers an der Investmentgesellschaft länger als zehn Jahre gehalten, erfolgt nach der derzeit geltenden Rechtslage im Falle einer Veräußerung keine Besteuerung eines gegebenenfalls anfallenden Gewinns. Die Haltefrist von zehn Jahren muss demnach kumulativ sowohl auf Gesellschafts- als auch auf Anlegerebene eingehalten werden.

Der Gewinn oder Verlust eines privaten Veräußerungsgeschäfts ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den fortgeführten Anschaffungskosten sowie den Veräußerungskosten andererseits. Während der Haltedauer des Grundstücks gegebenenfalls neu errichtete Gebäude und Außenanlagen sind hierbei ebenfalls zu berücksichtigen.

Gewerblicher Grundstückshandel

Die zuvor beschriebenen möglichen Veräußerungen können unter bestimmten Umständen negative Auswirkungen für den einzelnen Anleger in Bezug auf die Besteuerung seiner eventuellen sonstigen inländischen Grundstücksgeschäfte haben. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die sonstigen Grundstücksaktivitäten des Anlegers für sich allein betrachtet nicht die Voraussetzungen für einen sogenannten „gewerblichen Grundstückshandel“ erfüllen, jedoch unter Hinzurechnung der zuvor beschriebenen Veräußerungen die Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels erfüllt werden. Dadurch unterliegen sämtliche Gewinne aus Veräußerungen von inländischen Grundstücken – unabhängig von der Besitzdauer – als gewerbliche Einkünfte grundsätzlich einer Belastung mit Einkommensteuer und Gewerbesteuer. Folglich wären auch etwaige Veräußerungsgewinne nach Ablauf einer zehnjährigen Haltedauer gemäß § 23 EStG steuerpflichtig.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung liegt ein gewerblicher Grundstückshandel regelmäßig vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb, der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstücks mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden (Drei-Objekt-Grenze). Als Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Regel sind dabei in- oder ausländische Grundstü-

cke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut anzusehen. Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung und dem Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt bzw. für Branchenkundige zehn Jahre. Dabei kommt der Anzahl der veräußerten Objekte aber lediglich eine indizielle Bedeutung zu.

Veräußerungsvorgänge auf Gesellschaftsebene werden dem Anleger nach der von der Finanzverwaltung entwickelten Nichtaufgriffsgrenze (BMF-Schreiben vom 26. März 2004, BStBl. I 2004, 434) nur dann zur Prüfung eines gewerblichen Grundstückshandels zugerechnet, wenn er zu mindestens 10% an dem Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert seines mittelbaren Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro oder der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert der Immobilie mehr als 250.000 Euro beträgt.

Wird hingegen die Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußert, ist dem Anleger die mittelbare Veräußerung der australischen Immobilie dann zuzurechnen, wenn er an der Investmentgesellschaft zu mindestens 10% beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt.

Zu beachten ist, dass ein dem Anleger zuzurechnender anteiliger Wert von 250.000 Euro bei einer vorhandenen Fremdfinanzierung schon bei einer geringeren Zeichnungssumme erreicht werden kann.

Für die Anzahl der „Zählobjekte“ ist – nach Ansicht der Finanzverwaltung entscheidend, wie viele „Objekte“ sich in dem Vermögen der Investmentgesellschaft befinden. Ferner ist in diesen Fällen zu beachten, dass für die Bemessung des Fünf- bzw. Zehnjahreszeitraums, in dem die Veräußerungen erfolgt sein müssen, auch die Dauer der Beteiligung an den jeweiligen Gesellschaften herangezogen werden kann, so dass beispielsweise bei einer erst kürzlich erfolgten Beteiligung eines Anlegers an einer Gesellschaft dieser nicht in den Genuss der Vorteile einer fünfjährigen (bzw. zehnjährigen) Haltefrist kommt, obwohl dies bei einer Betrachtung der Gesellschaft an sich eventuell der Fall ist.

Die australische Immobilie befindet sich auf einer rechtlichen Grundstückseinheit. Insoweit sollte von nur einem Objekt und damit – unter der Vorausset-

zung eines Verkaufs innerhalb der Fünf- (bzw. Zehn-) Jahres-Frist – von einem Zählobjekt beim Anleger ausgegangen werden, sofern die oben genannten Wertgrenzen erfüllt sind. Da keine Finanzverwaltungspraxis zu solchen oder ähnlichen australischen Konstellationen bekannt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die deutsche Finanzverwaltung eine andere Auffassung vertritt.

Besteuerung des Head-Trustees

Sollte der Head-Trustee abweichend von der Planung Gewinne an die Investmentgesellschaft ausschütten, sollten diese Gewinnausschüttungen für deutsche Steuerzwecke als steuerpflichtige australische Dividenden angesehen werden, die der Anleger anteilig grundsätzlich mit max. 25% Abgeltungsteuer zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer versteuern muss.

Eine australische Quellensteuer auf die Dividenden kann grundsätzlich gemäß § 32d Abs. 5 EStG auf die Einkommensteuer angerechnet werden.

Sofern die Investmentgesellschaft ihre Beteiligung am Head-Trustee veräußert, wird ein gegebenenfalls erzielter Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer in Deutschland steuerpflichtig sein. Es gelten die vorstehenden Ausführungen analog.

9.7 Erbschaft- und Schenkungsteuer

9.7.1 Australien

Australien erhebt derzeit weder eine Schenkungsteuer noch eine Erbschaftsteuer.

9.7.2 Deutschland

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

Persönliche Steuerpflicht

Die Besteuerung des Übertragungsvorgangs im Rahmen der unbeschränkten Erbschaftsteuerpflicht/Schenkungssteuerpflicht tritt nur ein, wenn der Erblasser bzw. Schenker oder Erwerber zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs die Inländereigenschaft des § 2 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG erfüllt. Diese ist erfüllt, wenn entweder der Erblasser, der Schenker oder der Erwer-

ber seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat oder deutscher Staatsangehöriger ist, der sich nicht länger als fünf Jahre andauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne in Deutschland einen festen Wohnsitz zu begründen.

Gemischte Schenkung

Erfolgt die Übertragung des Anteils an der Investmentgesellschaft im Wege einer Schenkung und verfügt die Gesellschaft und/oder der Anleger zum Zeitpunkt der Schenkung auch über Verbindlichkeiten, liegt eine sogenannte gemischte Schenkung vor. In diesem Fall ist der nach § 12 ErbStG ermittelte Wert der Gegenleistung des Beschenkten vom ebenfalls gemäß § 12 ErbStG ermittelten Wert des übertragenen Vermögens abzuziehen. Es wird keine Aufteilung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil der Schenkung vorgenommen.

Bewertung des Vermögens

Im Falle der steuerpflichtigen Übertragung des Kommanditanteils gilt als steuerpflichtiger Erwerb die Bereicherung des Erwerbers. Die Wertermittlung der übertragenen Vermögensgegenstände sowie Schulden und Lasten der vermögensverwaltenden Personengesellschaften richtet sich damit einheitlich gemäß § 10 Abs. 1 S. 4 i. V. m. § 12 ErbStG nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Diese sind grundsätzlich mit dem gemeinen Wert zu bewerten (§ 9 Abs. 1 BewG). Besondere Bewertungsvorschriften bestehen für bebaute Grundstücke in Abhängigkeit der vorliegenden Grundstücksarten (z. B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum etc.). Die Ermittlung von Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken erfolgt regelmäßig nach dem „Ertragswertverfahren“ (§§ 184 ff. BewG).

Der Steuerpflichtige kann bei entsprechendem Nachweis auch einen niedrigeren gemeinen Wert ansetzen (§ 198 BewG). Bestehende Gesellschaftsschulden kann der einzelne Privatanleger anteilig als Nachlassverbindlichkeiten in voller Höhe steuermindernd berücksichtigen.

Treuhandbeteiligung

Dieselben Steuerfolgen ergeben sich auch für Anleger mit einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an der Investmentgesellschaft (vgl. Verfügung des LfSt Bayern vom 14. Januar 2013 Az. S 3811.1.1-4/34; Bayerisches Staatsministerium der Finanzen vom 16. September 2010, Az. 34-S 3811-035-38476/10).

Ermittlung der Steuer

Die Höhe der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer ist von einer Reihe von (individuellen) Faktoren abhängig, insbesondere von der Höhe des steuerlichen Werts des übergehenden Vermögens, dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser/Schenker einerseits und Erbe/Beschenktem andererseits (sog. Steuerklasse) und der Höhe etwaiger nach Verwandtschaftsgrad und Steuerklasse gestaffelter Freibeträge. Für Übertragungen unter Ehegatten und Lebenspartnern wird insgesamt ein Freibetrag von 500.000 Euro gewährt, für Erwerbe der Kinder des Erblassers oder Schenkers jeweils 400.000 Euro und für Erwerbe von einem mit dem Erblasser oder Schenker nicht Verwandten 20.000 Euro (§ 16 ErbStG). Daneben kommen noch weitere Vergünstigungen, wie etwa ein besonderer Versorgungsfreibetrag, in Betracht (§ 17 ErbStG). Der Steuersatz ist progressiv ausgestaltet und liegt abhängig vom Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser/Schenker und dem Erwerber (Steuerklasse) und von der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs zwischen 7 % und 50 % (§ 19 Abs. 1 ErbStG).

9.8 Veranlagungsverfahren

9.8.1 Australien

Die Investmentgesellschaft unterliegt, mit Ausnahme der australischen Quellensteuerbelastungen, grundsätzlich keiner weiteren australischen Besteuerung. Sie ist daher regelmäßig nicht verpflichtet, eine jährliche Steuererklärung in Australien abzugeben. Eine Ausnahme besteht jedoch in Fällen, in denen die Investmentgesellschaft Treuhandanteile an dem Head-Trust veräußert.

Für die Anleger bzw. Treugeber der Investmentgesellschaft bestehen üblicherweise keine Steuererklärungspflichten in Australien.

9.8.2 Deutschland

Die Investmentgesellschaft stellt für Zwecke der Einkommensteuer kein eigenes Steuersubjekt dar, sondern dient lediglich zur Einkommensermittlung. Hierzu wird auf Gesellschaftsebene das erwirtschaftete Einkommen gemäß § 179 Abs. 1 i. V. m. § 180 Abs. 1 Nr. 2 lit. a) AO einheitlich und gesondert festgestellt und dem mittelbar oder unmittelbar beteiligten Anleger entsprechend der Ergebnisverteilungsabrede zugerechnet sowie nach Abzug der rechtzeitig angegebenen Sonderwerbungskosten per Feststellungs-

bescheid an das Wohnsitzfinanzamt übermittelt. Eine Anfechtung des individuellen Steuerbescheids kann ohne eine vorherige Anfechtung des Feststellungsbescheids nicht erfolgen.

Sonderwerbungskosten des Anlegers können nur berücksichtigt werden, wenn sie der Investmentgesellschaft bis zum 31. März des Folgejahres unter Vorlage von Belegen ohne besondere Aufforderung schriftlich mitgeteilt werden. Eine nachträgliche Berücksichtigung der Sonderwerbungskosten ist gegebenenfalls nur unter zusätzlichen Kosten des betroffenen Anlegers möglich. Allerdings werden sich die Sonderwerbungskosten des Anlegers nach dem Beteiligungskonzept für deutsche Steuerzwecke vorrangig nur im Rahmen des Progressionsvorbehalts auswirken.

Die Investmentgesellschaft wird dem für sie zuständigen Finanzamt die Mitteilung über die Auslandstätigkeit nach § 138 Abs. 2 AO abgeben, sofern eine solche Anzeige erforderlich ist. Nach dem Wortlaut dieser Vorschrift besteht keine Verpflichtung für den Anleger, aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft den mittelbaren Erwerb bzw. die Veräußerung der Beteiligung an dem Head-Trustee oder den Erwerb von Treuhandanteilen an dem Head-Trust zusätzlich eine eigene Mitteilung nach § 138 Abs. 2 AO beim zuständigen Finanzamt vorzunehmen. Gleichwohl wird aufgrund der besonderen Beteiligungsstruktur empfohlen, dass der Anleger vorsorglich eine eigene Anzeige nach § 138 AO beim Wohnsitzfinanzamt auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck einreicht.

10 Auslagerung und Dienstleistungen

10.1 Auslagerungen der KVG nach § 36 KAGB

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

a) Fondsbuchhaltung/-rechnungswesen

Die Fondsbuchhaltung bzw. das Fondsrechnungswesen wird an die Steuerberatungsgesellschaft

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH
Steuerberatungsgesellschaft
Innere Wiener Straße 17
81667 München

ausgelagert.

b) Datenschutz

Die Funktion des Datenschutzbeauftragten wurde an Herr Dr. Georg Schröder, LL.M. ausgelagert. Seine Anschrift lautet:

HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Dr. Georg F. Schröder, LL.M.
Rechtsanwalt/Partner
Brienner Straße 9/Amiraplatz
80333 München

c) IT-Infrastruktur

Die Real I.S. hat ihre IT-Infrastruktur auf die

matrix technology AG
Nymphenburger Straße 1
80335 München

ausgelagert. Dabei wurde die Rechenzentrumsinfrastruktur „Housing“ von der matrix technology AG an die SpaceNet AG unterausgelagert.

Die Übertragung der vorstehend dargelegten Aufgaben wird ausnahmslos ohne Übertragung von Dispositionsbefugnissen über die verwalteten Vermögensgegenstände erfolgen; vertraglich werden entsprechend klarstellend jegliche diesbezüglichen Dispositionsbefugnisse explizit ausgeschlossen werden.

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

Mit der Auslagerung von Tätigkeiten an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu auch das auf Seite 56 dargestellte Risiko „Risiken aus Interessenkonflikten und aufgrund von Mehrfachfunktionen“.

10.2 Beratungsfirmen, Anlageberater und sonstige Dienstleister

a) Recht und Steuern

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

b) Personalverwaltung

Die Personalverwaltung der KVG wird im Hinblick auf die Durchführung der monatlichen Gehaltsabrechnungen für die Mitarbeiter auf einen externen Dienstleister zugreifen. Unbeschadet dessen wird die Auswahl und Entscheidung über Einstellung und Entlassung von Personal als Kernaufgabe allein durch die Geschäftsleitung der Real I.S. als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft wahrgenommen.

c) Research und Consulting

Die KVG wird von diversen externen Dienstleistern Beratungsleistungen im allgemeinen Research- und Consultingbereich beziehen. Dazu gehört der Bezug von Marktanalysen und -berichten sowie gegebenenfalls Standort- und Branchenanalysen etc. Die KVG will sich durch den Bezug der entsprechenden Beratungsleistungen die allgemein anerkannte Expertise der externen Spezialisten zunutze machen. Die qualifizier-

ten Anlageentscheidungen für die von ihr verwalteten Investmentvermögen – im vorliegenden Fall für die Investment-KG – werden von der KVG dabei jedoch stets selbst auf Basis einer eigenen Analyse der Anlage durch die KVG getroffen.

Wichtiger Hinweis: Durch Änderungen diverser und heute noch nicht bekannter Art, beispielsweise bezüglich der Arbeitsorganisation oder der Beratungsanforderungen auf der Ebene der KVG, können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu weiteren Beauftragungen von Dienstleistern durch die KVG kommen, die vorstehend nicht aufgeführt sind. Durch die Dienstleistungsverträge werden ausschließlich vertragliche Beziehungen zwischen der Investmentgesellschaft und dem jeweiligen Dienstleister, nicht jedoch unmittelbar mit den Anlegern begründet. Direkte vertragliche Ansprüche der Anleger gegen die Dienstleister werden durch die Dienstleistungsverträge daher nicht begründet.

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

Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu auch das auf Seite 56 dargestellte Risiko „Risiken aus Interessenkonflikten und aufgrund von Mehrfachfunktionen“.

11 Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen

11.1 Jahresberichte

Die KVG erstellt innerhalb der gesetzlichen Fristen einen den Bestimmungen des KAGB entsprechenden Jahresbericht. Der Jahresbericht enthält unter anderem den durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und den geprüften Lagebericht für das betreffende Geschäftsjahr. Der Jahresbericht wird erstmals für das Geschäftsjahr erstellt, in dem der KVG die Vertriebs Erlaubnis gemäß § 316 Abs. 3 KAGB von der BaFin für die Investmentgesellschaft erteilt wird. Für die Investmentgesellschaft wird der Jahresbericht somit erstmals für das Geschäftsjahr 2019 erstellt. Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft sind bei der KVG sowie bei der Investmentgesellschaft erhältlich.

Der am Erwerb eines Anteils interessierte Anleger erhält den letzten veröffentlichten Jahresbericht kostenlos bei der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Innere Wiener Straße 17, 81667 München.

Der am Erwerb eines Anteils interessierte Anleger kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen und diese bei der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Innere Wiener Straße 17, 81667 München, anfordern.

11.2 Abschlussprüfer

Mit der Prüfung der Investmentgesellschaft einschließlich des Jahresberichts wird KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geschäftsansässig in der Ganghoferstraße 29, 80339 München, beauftragt. Im Übrigen ist für die Wahl des Abschlussprüfers die Gesellschafterversammlung zuständig.

11.3 Offenlegung von weiteren Informationen

Die KVG legt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen, einschließlich jeglicher neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft und zum jeweils aktuellen Risikoprofil der Investmentgesellschaft und der von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offen. Die KVG informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhafter Datenträger und durch Veröffentlichung auf deren Internetseite über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

12 Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Gemäß § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch („EGBGB“) sind bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags oder eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen dem Anleger vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

12.1 Allgemeine Informationen

12.1.1 Treuhandkommanditist/Beteiligungsverwalter

Firma

FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Sitz/Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift
Bavariastraße 7a, 80333 München, Deutschland

Handelsregister

HRB 83045, Amtsgericht München

Geschäftsführer

Frank Alexander Paulus und Andreas Thieme

Vertretungsberechtigung

Die beiden Geschäftsführer des Treuhandkommanditisten sind einzelvertretungsberechtigt.

Hauptgeschäftstätigkeit

Die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und Steuerberatungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten gemäß §§ 2 und 43 und 43 a WPO und §§ 33 und 57 StBerG, insbesondere: Durchführung betriebswirtschaftlicher Prüfungen, insbesondere solcher von Jahresabschlüssen wirtschaftlicher Unternehmen, Erteilung von Bestätigungsvermerken über die Vornahme und das Ergebnis solcher Prüfungen, Beratung und Vertretung in steuerlichen Angelegenheiten, Erstellung von Gutachten in wirtschaftlichen Angelegenheiten, treuhänderische Verwaltungen. Handels- und Bankgeschäfte sind ausgeschlossen.

12.1.2 Investmentgesellschaft

Firma

Real I.S. Australien 10 GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG

Sitz/Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift

Innere Wiener Straße 17, 81667 München,
Deutschland

Handelsregister

HRA 107940, Amtsgericht München

Geschäftsführer

Geschäftsführender Kommanditist der Investmentgesellschaft ist die Real I.S. Beteiligungs GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17, 81667 München. Der geschäftsführende Kommanditist ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 171744 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des geschäftsführenden Kommanditisten sind Michael Lindemann und Ulrich Zwahr.

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft ist die CB Beteiligungs GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Horemansstraße 8, 80636 München. Der persönlich haftende Gesellschafter ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 191949 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Christian Berger und Jana Hanrieder.

Vertretungsberechtigung

Die Geschäfte der Investmentgesellschaft werden ausschließlich durch den geschäftsführenden Kommanditisten geführt. Der persönlich haftende Gesellschafter ist im Innenverhältnis, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Der geschäftsführende Kommanditist wird durch zwei Geschäftsführer, durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen oder durch zwei Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters sind einzelvertretungsberechtigt.

Hauptgeschäftstätigkeit

Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer

Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft im Sinne des § 266 KAGB.

Die Investmentgesellschaft ist unter Beachtung des vorstehenden Absatzes sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Investmentgesellschaft kann die Handlungen, die zur Umsetzung ihres Unternehmensgegenstands erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Investmentgesellschaft ist nicht berechtigt, Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, § 34f oder § 34h Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen.

Die Investmentgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragsteuerlichen Sinn tätig.

12.1.3 Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma

Real I.S. AG Gesellschaft
für Immobilien Assetmanagement

Sitz/Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift

Innere Wiener Straße 17, 81667 München,
Deutschland

Handelsregister

HRB 132654, Amtsgericht München

Vorstand

Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner,
Brigitte Walter

Vertretungsberechtigung

Die KVG wird durch zwei Vorstandsmitglieder, durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen oder durch zwei Prokuristen vertreten.

Hauptgeschäftstätigkeit

Gegenstand des Unternehmens der KVG ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländischen AIF

(kollektive Vermögensverwaltung). Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung sind folgende Investmentvermögen:

- a) Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 ff. KAGB;
- b) Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB, wenn für Rechnung des AIF neben den in den §§ 230 bis 260 KAGB enthaltenen Vermögensgegenständen ausschließlich Vermögensgegenstände i. S. d. § 284 Abs. 2 Nr. 2 lit. d) – g) KAGB sowie Vermögensgegenstände nach Maßgabe des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 zu Liquiditäts- und Nr. 6 KAGB zu Absicherungszwecken erworben werden;
- c) Allgemeine offene inländische Spezial-AIF gemäß § 282 KAGB – unter Ausschluss von Hedgefonds gemäß § 283 KAGB –, die nach ihren Anlagebedingungen das bei ihnen angelegte Geld in Vermögensgegenstände investieren, in die auch offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB gemäß vorstehendem lit. b) das bei ihnen angelegte Geld investieren dürfen;
- d) Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
 - (1) Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland;
 - (2) Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile;
 - (3) Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien;
 - (4) Infrastruktur, die für die Vermögensgegenstände im Sinne der Ziffern (1) bis (3) genutzt wird;
 - (5) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 KAGB, für diese Vermögensgegenstände genutzte Infrastruktur im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 8 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände

erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;

(6) Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind;

(7) Zu Liquiditätszwecken Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB, soweit die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 4 KAGB erfüllt werden;

(8) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB, soweit in der Durchschau Vermögensgegenstände gemäß vorstehenden Ziffern (1) bis (7) oder Sachwerte nach § 261 Abs. 2 Nr. 2 (Schiffe, Schiffsbauten und Schiffsbestand- und -ersatzteile) erworben werden.

e) Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen das bei ihnen angelegte Geld in die in vorstehenden lit. d) genannten Vermögensgegenstände investieren;

f) EU-AIF, deren Anlagepolitik jeweils mit lit. a) bis lit. e) vergleichbaren Anforderungen unterliegt und

g) Ausländische AIF, deren Anlagepolitik jeweils mit lit. a) bis lit. e) vergleichbaren Anforderungen unterliegt.

Die KVG darf im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung Gelddarlehen sowohl für Rechnung eines inländischen geschlossenen Spezial-AIF gemäß § 285 Abs. 3 KAGB als auch unter entsprechender Anwendung des § 285 Abs. 3 KAGB für Rechnung allgemeiner inländischer offener Spezial-AIF und inländischer offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gewähren.

Daneben betreibt die KVG folgende Dienst- und Nebendienstleistungen:

a) die Verwaltung einzelner Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum sowie die Anlageberatung, soweit diese Vermögen in Vermögensgegenständen gemäß vorstehend genannter Investmentvermögen angelegt sind und diese Vermögensgegenstände keine Finanzinstrumente sind (individuelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung),

b) der Vertrieb von Anteilen oder Aktien an fremden Investmentvermögen sowie

c) sonstige Tätigkeiten, die mit den vorstehend genannten Dienstleistungen und Nebendienstleistungen unmittelbar verbundenen sind.

Die KVG darf Geschäfte betreiben, die zur Anlage ihres eigenen Vermögens erforderlich sind.

Die KVG darf sich an Unternehmen beteiligen oder Unternehmen gründen, wenn der Geschäftszweck des Unternehmens gesetzlich oder satzungsmäßig im Wesentlichen auf die Geschäfte ausgerichtet ist, welche die KVG selbst betreiben darf und eine Haftung der KVG aus der Beteiligung durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist. Die KVG kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten oder erwerben.

Die KVG darf ihren Mutter-, Tochter- und Schwesterunternehmen Gelddarlehen für eigene Rechnung gewähren.

Weitere Geschäfte oder Tätigkeiten darf die KVG nicht betreiben.

Aufsichtsbehörde

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Verwahrstelle der Investmentgesellschaft ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, die ebenfalls der Aufsicht durch die BaFin unterliegt. Die Aufgabe der Verwahrstelle umfasst insbesondere die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.

Vermittler

Identität, ladungsfähige Anschrift, jede andere maßgebliche Anschrift und Vertretungsberechtigte der Sparkasse/Bank bzw. der Anlageberater/Vermittler (nachfolgend „Vermittler“) des geschlossenen inländischen Publikums-AIF ergeben sich aus der Beitrittsvereinbarung unter „Angaben des Vermittlers“. Gegenüber dem Anleger treten diese als eigenständige Vermittler auf und nicht als Vertreter der KVG.

12.2 Informationen zu den Vertragsverhältnissen

12.2.1 Wesentliche Merkmale des Investmentvermögens

Gegenstand des Unternehmens der Investmentgesellschaft, an der sich der Anleger über den Treuhandkommanditisten beteiligt, ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine zweistufige australische Truststruktur in eine Büroimmobilie in der 40 Macquarie Street, Barton (Canberra), Australien, welche bei Erwerb mittel- bis langfristig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Gemäß Anlagestrategie wird eine Haltedauer der Immobilie von mindestens zehn Jahren angestrebt. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7, 193 bis 195 KAGB sowie gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB die Gewährung von Gelddarlehen an Unternehmen, an denen sie bereits beteiligt ist.

Das Angebot des Erwerbs eines Anteils an der Investmentgesellschaft richtet sich an Anleger, die eine mittelbare Sachwertanlage in eine Büroimmobilie in Canberra, Australien suchen.

Ausgeschlossen von einer Beteiligung als Anleger (Direktkommanditist oder Treugeber) sind jedoch:

- natürliche Personen, die nicht ausschließlich in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und/oder Staatsangehörige der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die „Ausschlussstaaten“); Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitsgenehmigung für diese Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z. B. „Green Card“) bzw. Personen, die über einen ähnlichen Status verfügen; Gebietsansässige mit Wohnsitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete oder Personen, die die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete eingehen wollen;
- juristische Personen und Personenhandelsgesellschaften, die nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet sind, deren Einkommen dem Besteu-

erungsrecht eines Ausschlussstaates unterliegt und/oder die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben;

- natürliche Personen, juristische Personen, Personengesellschaften und Stiftungen, die bereits aus einer anderen Investment-/Fondsgesellschaft auf Grund einer mit § 25 Abs. 1 lit. b) bis e) des Gesellschaftsvertrags vergleichbaren Regelung ausgeschlossen sind; und/oder
- natürliche Personen, juristische Personen, Personengesellschaften und Stiftungen, die durch die Beteiligung direkt oder mittelbar oder über nahestehende Personen 10% oder mehr des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft halten und/oder kontrollieren (einschließlich der Möglichkeit zur Kontrolle) würden.

Juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen können nicht Anleger der Investmentgesellschaft sein, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß vorstehendem Absatz nicht berechtigt sind, der Investmentgesellschaft als Direktkommanditist oder Treugeber beizutreten. Stiftungen können nicht Gesellschafter oder Treugeber der Investmentgesellschaft sein, wenn natürliche oder juristische Personen Begünstigte der Stiftung sind, die gemäß vorstehendem Absatz nicht berechtigt sind, der Investmentgesellschaft als Gesellschafter oder Treugeber beizutreten.

Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personenmehrheiten nach ausländischem Recht ist ebenso ausgeschlossen.

Mit diesem Angebot werden zudem nur Anleger angesprochen, die bereit sind, sich mit ihrer freien Liquidität an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB zu beteiligen, deren Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt. Die Laufzeit kann sich durch Gesellschafterbeschluss um bis zu fünf Jahre verlängern. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Dem Anleger muss daher die eingeschränkte Fungibilität des geschlossenen inländischen Publikums-AIF bewusst sein. Anteile an der Investmentgesellschaft sind während der Lauf-

zeit der Investmentgesellschaft gegebenenfalls nur eingeschränkt oder gar nicht handelbar. Zudem sollte der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sein, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft im Privatvermögen halten und diesen Anteil nicht fremdfinanzieren. Aufgrund der Mieterstruktur des Anlageobjekts ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet. Das Anlageziel der Investmentgesellschaft ist, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der mittel- bis langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Die wesentlichen Merkmale des Investmentvermögens sind im Übrigen in den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) sowie in diesem Verkaufsprospekt beschrieben.

12.2.2 Zustandekommen der Verträge

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittsvereinbarung gibt der Anleger, der sich zunächst ausschließlich als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft beteiligen kann, gegenüber dem Treuhandkommanditisten ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags ab. Der Anleger ist an das Vertragsangebot für die Dauer von 90 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung (Annahmefrist) gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittsvereinbarung fristgerecht von einem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch.

Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung schriftlich informiert; die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung. Der Beitritt des Treugebers über den Treuhandkommanditisten erfolgt jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts folgt, und aufschiebend bedingt dadurch, dass kumulativ die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- bis zum 8. des auf die Zeichnung folgenden Monats sind die vollständigen Original-Beitrittsunterlagen, insbesondere die vom Treugeber unterzeichnete Beitrittsvereinbarung einschließlich der Angaben/Unterlagen nach dem Geldwäschegesetz („GWG“), bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter der in der Beitrittsvereinbarung angegebenen Adresse eingegangen, und
- die Zahlung der übernommenen Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags wurde nach den Vorgaben der Beitrittsvereinbarung bis zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats erbracht.

Solange die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt sind, ist eine Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen.

Der Anleger ist nach Ablauf der Platzierungsphase gemäß § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht gemäß § 29 des Gesellschaftsvertrags als Treugeber jederzeit berechtigt, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft direkt zu übernehmen und sich damit als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Im Falle einer unmittelbaren Eintragung in das Handelsregister besteht der Treuhandvertrag als reine Beteiligungsverwaltung fort. Der Treuhandkommanditist nimmt die Rechte der Direktkommanditisten dann nur noch als Beteiligungsverwalter im Wege der offenen Stellvertretung wahr.

12.2.3 Gesamtpreis (Ausgabepreis) eines Anteils an der Investmentgesellschaft

Der vom Anleger zu bezahlende Gesamtpreis entspricht dem Ausgabepreis gemäß KAGB und ist abhängig von der Höhe der Pflichteinlage, mit der er sich an der Investmentgesellschaft beteiligen möchte. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Pflichteinlage. Der Ausgabepreis ist in australische Dollar (AUD) zu leisten. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 AUD. Die KVG kann im Einzelfall nach eigenem freien Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen, wobei ein Betrag von 10.000 AUD nicht unterschritten werden darf. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Umsatzsteuer fällt nicht an; alle sonstigen Preisbestandteile sind in dem vorstehend beschriebenen Ausgabepreis enthalten. Der Ausgabepreis wird in der

Beitrittsvereinbarung unter Nr. 1 in der Zeile „Ausgabepreis (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag)“ ausgewiesen. Über den Treuhandkommanditisten und die Investmentgesellschaft werden im Zuge des Beitritts des Anlegers keine Steuern abgeführt.

12.2.4 Sonstige Kosten und Gebühren, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind

Neben dem Ausgabeaufschlag erhalten die KVG, der Platzierungsgarant sowie der Trust Manager in der Beitrittsphase direkt über die Investmentgesellschaft und indirekt über den Head-Trust bzw. Sub-Trust einmalige Vergütungen in Höhe von bis zu 6,88% der zu zeichnenden Kommanditeinlagen (Initialkosten). Der Ausweis der Initialkosten erfolgt in Höhe der Bruttobeträge (mit Umsatzsteuer bzw. australischer GST). Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist nur der Sub-Trust zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Die laufenden Kosten (zu erwartende Gesamtkostenquote) gemäß § 7 der Anlagebedingungen (u. a. laufende Vergütung der KVG, der Verwahrstelle, des geschäftsführenden Kommanditisten und des Treuhandkommanditisten, Haftungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters, Kosten für Bewertung und Erstellung bzw. Prüfung des Jahresberichts sowie anfallende Kosten auf Ebene der Truststruktur für den Investment Manager, den Trust Manager, die Bewertung, die Buchhaltung und die Erstellung der Jahresabschlüsse) betragen 1,71% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft (Prognose). Dabei handelt es sich um eine Kosten-schätzung für das erste vollständige Geschäftsjahr. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten. Bei der Ermittlung der Gesamtkostenquote werden Initial-, Transaktions- und Investitions-, Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten sowie hierauf etwaige nicht als Vorsteuer geltend zu machenden Umsatzsteuern/GST nicht berücksichtigt.

12.2.5 Zusätzliche Kosten und Steuern

Fracht-, Liefer- oder Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Sofern der Anleger seine Pflichteinlage nicht in AUD, sondern in Euro leistet bzw. seine laufende Auszahlung nicht in AUD, sondern in Euro erhalten möchte, trägt er – soweit gesetzlich zulässig – die Kosten für den Währungsumtausch. Sofern

der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Investmentgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung in das oder aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie des Gerichts- und Notarkostengesetzes an; die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert. Ferner trägt der Anleger den konkret nachgewiesenen Verwaltungsaufwand der KVG. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft (z. B. durch Tod des Anlegers) oder Verfügung (z. B. Übertragung durch Schenkung oder Veräußerung) über einen Anteil kann die KVG vom Anleger und seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 80% des Anteilswerts, verlangen. Hinsichtlich der weiteren möglichen Kosten wird auf Abschnitt 6.4 „Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind“, Seite 68 f., verwiesen.

Zu den „Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ wird auf Kapitel 9 ab der Seite 89 verwiesen.

12.2.6 Spezielle Risiken des Investmentvermögens

Das Investmentvermögen ist wegen seiner spezifischen Merkmale und besonderen Gegebenheiten mit speziellen Risiken behaftet, auf welche der Treuhandkommanditist, die Investmentgesellschaft, der Head-Trust, der Sub-Trust und die KVG keinen oder nur begrenzten Einfluss haben. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Die speziellen Risiken einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind ausführlich in Kapitel 5 „Risikohinweise“, Seite 47 ff. im Verkaufsprospekt beschrieben.

12.2.7 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Platzierungsphase (Zeichnungsfrist) für die auszugebenden Anteile an der Investmentgesellschaft beginnt ab Erteilung der Erlaubnis gemäß § 316 KAGB zum Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft durch die BaFin und endet grundsätzlich am 31.12.2020. Die KVG ist nach eigenem freien Ermessen berechtigt, die Platzierungsphase bis zum 31.12.2021 zu verlängern. Für den Fall, dass Beteiligungen im

Rahmen der Platzierungsgarantie durch den Platzierungsgaranten in Höhe von mehr als 10% des Kommanditkapitals übernommen werden, ist die KVG darüber hinaus berechtigt, die Platzierungsphase bis zu dem Zeitpunkt zu verlängern, in dem der Platzierungsgarant nicht mehr über 10% des Kommanditkapitals hält. Die KVG kann die Platzierungsphase auch zu einem früheren Zeitpunkt für beendet erklären. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen. Sonstige vom Treuhandkommanditisten, der KVG oder der Investmentgesellschaft hinsichtlich des Investmentvermögens zur Verfügung gestellte Informationen, insbesondere im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen, sind vorbehaltlich der Mitteilung etwaiger Änderungen bis zum Ende des Vertriebs des angezeigten Investmentvermögens gültig.

12.2.8 Zahlung und Erfüllung der Verträge

Bei Eingang der vollständigen annahmefähigen Original-Beitrittsunterlagen bis zum 8. des auf die Zeichnung folgenden Monats bei der KVG ist der Ausgabepreis (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) bis zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats in voller Höhe fällig und wird durch die Investmentgesellschaft grundsätzlich durch Einzug per Lastschrift im Euro-Gegenwert eingezogen. Das hierfür erforderliche SEPA-Lastschriftmandat erteilt der Anleger in der Beitrittsvereinbarung. Der entsprechende Euro/AUD-Wechselkurs wird zwei Bankarbeitstage vor dem Bankeinzug durch den Abschluss eines Devisentermingeschäfts gesichert (Kursfeststellung: laufende Euro/AUD-Kursquotierung der Bayerische Landesbank). Anleger haben jedoch auch die Möglichkeit, den Ausgabepreis spesen- und gebührenfrei per Überweisung in AUD (Z1-Formular) auf das Konto der Investmentgesellschaft zu zahlen. Weitere Einzelheiten zu den Zahlungsmodalitäten und Kontoangaben sind in der Beitrittsvereinbarung enthalten. Hat der Anleger den Ausgabepreis hiernach vereinbarungsgemäß geleistet, erwirbt er die Stellung als Treugeber mit allen Rechten und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag (jeweils in ihrer gemäß Verkaufsprospekt maßgeblichen Fassung) mit Wirkung zum jeweiligen nächsten Monatsersten. Der Treuhandkommanditist ist beauftragt und bevollmächtigt, bei Eintritt aller genannten Voraussetzungen treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und auf Risiko des Anlegers, eine Beteiligung in Höhe der Pflichteinlage des Anlegers an der Investmentgesellschaft zu übernehmen, zu halten und

zu verwalten. Wandelt der Anleger nach Ablauf der Platzierungsphase seine mittelbare Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft um und lässt sich damit anstelle des Treuhandkommanditisten mit seiner Haftsumme im Handelsregister eintragen, nimmt der Treuhandkommanditist die Rechte des Anlegers nur noch als Beteiligungsverwalter wahr. Die Anleger sind entsprechend ihrer mittelbaren bzw. unmittelbaren Beteiligung am Kommanditkapital und damit am wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft beteiligt. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen wird auf den Treuhandvertrag sowie den Gesellschaftsvertrag (jeweils in ihrer gemäß Verkaufsprospekt maßgeblichen Fassung) verwiesen.

12.2.9 Widerrufsrecht

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittsvereinbarung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers geschlossen haben, steht ihm gegebenenfalls das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittsvereinbarung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrags und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Voraussetzungen und Folgen des Widerrufs sind der folgenden, in der Beitrittsvereinbarung ebenfalls abgedruckten Widerrufsbelehrung zu entnehmen:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

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

Der Widerruf ist zu richten an:
Real I.S. AG Gesellschaft für
Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17, 81667 München
Fax: +49 (0)89 489 082 - 296
E-Mail: platzierungsservice@realisag.de

Widerrufsfolgen

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

Ende der Widerrufsbelehrung

12.2.10 Mindestlaufzeit der Verträge

Der Treuhandvertrag beginnt mit Vertragsschluss und endet mit der abgeschlossenen Liquidation der Investmentgesellschaft und der Auskehrung eines etwaigen dem Anleger zustehenden Anteils am Liquidationserlös oder zu jedem früheren Zeitpunkt, zu dem der Anleger aus der Investmentgesellschaft ausscheidet, ohne dass seine Kommanditbeteiligung auf einen Dritten übertragen wird. Die Investmentgesellschaft hat mit der Eintragung ins Handelsregister begonnen. Sie besteht grundsätzlich bis zum 30.06.2030 (Grundlaufzeit), sofern sie nicht gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags verlängert wird. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter der Investmentgesellschaft mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre beschlossen werden. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Investmentgesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

12.2.11 Vertragliche Kündigungsbedingungen

Eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrags ist ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht insbesondere dann, wenn zum selben Zeitpunkt eine außerordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft möglich wäre. Mit dem Wechsel von der Treugeberstellung in eine Direktkommanditistenstellung wird der Treuhandvertrag grundsätzlich nicht beendet, sondern als reine Beteiligungsverwaltung fortgeführt. Der Treuhandvertrag endet außerdem ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investment-KG im Handelsregister eingetragen wird. Darüber hinaus endet der Treuhandvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn der Treugeber sein Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags wirksam widerruft, der Treuhandkommanditist ohne einen Nachfolger aus der Investmentgesellschaft ausscheidet oder der Treugeber nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus der Investment-KG ausscheidet. Kündigungen des Treuhandvertrags haben zu ihrer Wirksamkeit schriftlich an die dem

Vertragspartner zuletzt bekannt gegebene Adresse zu erfolgen.

Eine ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft durch ihre Gesellschafter ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die außerordentliche Kündigung des persönlich haftenden Gesellschafters wird erst wirksam, wenn ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bestimmt oder in die Investmentgesellschaft aufgenommen worden ist. Die außerordentliche Kündigung des geschäftsführenden Kommanditisten wird zur Wahrung der vermögensverwaltenden Qualifikation der Investmentgesellschaft nicht wirksam, bevor eine andere juristische bzw. natürliche Person als geschäftsführender Kommanditist in die Investmentgesellschaft aufgenommen worden ist. Die weiteren Einzelheiten, insbesondere die Voraussetzungen und Rechtsfolgen für das Ausscheiden eines Gesellschafters aus wichtigem Grund oder den Ausschluss eines Gesellschafters, ergeben sich aus § 25 und § 26 des Gesellschaftsvertrags in der gemäß Verkaufsprospekt maßgeblichen Fassung.

12.2.12 Vertragsstrafen

Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

12.2.13 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Auf die Aufnahme der Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Treuhandvertrags findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Auf den Treuhandvertrag sowie den Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft findet ebenfalls deutsches Recht Anwendung. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag und über das Zustandekommen des Treuhandvertrags ist München. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag und über das Zustandekommen des Gesellschaftsvertrags ist München.

12.2.14 Vertragssprache

Die Sprache, in der die Vertragsbedingungen und diese Verbraucherinformation mitgeteilt werden, ist Deutsch. Die Kommunikation zwischen dem Treuhandkommanditisten, der Investmentgesellschaft, der KVG und dem Anleger erfolgt während der Laufzeit des geschlossenen inländischen Publikums-AIF ausschließlich in deutscher Sprache.

12.2.15 Außergerichtliche Streitschlichtung

Die Anleger sind berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB, die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Recht, die ordentlichen Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt. Die KVG als Anbieter dieses Beteiligungsangebots, die Investmentgesellschaft und der Treuhandkommanditist haben sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsstelle, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen.

Die Kontaktdaten lauten:

Ombudsstelle für Sachwerte und
Investmentvermögen e.V.
Postfach 640222
10048 Berlin
Telefon: (030) 257 616 90
Telefax: (030) 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle.com
Internet: www.ombudsstelle.com

Anleger haben auch die Möglichkeit, sich an die Schlichtungsstelle der BaFin bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem KAGB sowie bei Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Kreditwesengesetz (KWG) und § 1 Abs. 1 lit. a) Satz 2 KWG zu wenden, sofern nicht eine anerkannte private Schlichtungsstelle zuständig ist.

Die Kontaktdaten lauten:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Referat ZR3
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon: (0228) 4108-0
Telefax: (0228) 4108-62299
Email: schlichtungsstelle@bafin.de

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht gemäß § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagengesetz (UKlaG) die Möglichkeit

(unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen), die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen.

Die Kontaktdaten lauten:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 2388 1907
Telefax: (069) 709090 9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Schlichtungsanträge sind bei der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. oder bei der Schlichtungsstelle der BaFin jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Streitigkeiten erforderlichen Unterlagen einzureichen. Bei der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank muss ein Schlichtungsantrag („Kundenbeschwerde“) schriftlich und bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. in Textform eingereicht werden. Der Anleger muss in dem Antrag jeweils versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine andere Streit-schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Vor der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. ist im Antrag zudem zu versichern, dass noch kein Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt und mangels Erfolgsaussichten abgewiesen wurde. In beiden Schlichtungsverfahren kann sich der Anleger vertreten lassen. Eine Schlichtung wird in beiden Schlichtungsverfahren jeweils abgelehnt werden, wenn I) die Streitigkeit bereits bei einem Gericht anhängig ist oder war oder vom Anleger während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird, II) die Streitigkeit durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist, III) ein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg hat, IV) die Angelegenheit bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer anderen Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war, oder V) der Anspruch bei Antrags-einreichung bereits verjährt war und der Antragsgegner sich darauf beruft. Von der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wird eine Schlichtung darüber hinaus abgelehnt werden, wenn diese die Klärung

einer grundsätzlichen Rechtsfrage beeinträchtigen würde. Beide Schlichtungsverfahren sind für den Anleger kostenfrei. Einzelheiten zu den Schlichtungsverfahren und deren Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Schlichtungsstellenverfahrensordnung (Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank), der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. bzw. der Finanzschlichtungsstellenverordnung (FinSV). Merkblätter zu den Schlichtungsverfahren sowie die jeweilige aktuelle Verfahrensordnung sind unter den oben genannten Adressen der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank bzw. der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. erhältlich. Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden (<https://ec.europa.eu/consumers/odr>). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: info@realisag.de. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

12.2.16 Garantiefonds, Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bezogen auf die Vermögensanlage bestehen nicht.

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

Anlage I: Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
mit Sitz in 81667 München, Innere Wiener Straße 17
(nachfolgend „Gesellschaft“ genannt),

extern verwaltet durch die

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement
mit Sitz in 81667 München, Innere Wiener Straße 17
(nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“
genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

(Stand: 06.02.2019)

I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.
- c) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
- d) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
- e) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und
- f) Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.

§ 2 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft investiert mittelbar in eine Büroimmobilie in der 40 Macquarie Street, Barton (Canberra), Australien (nachfolgend „Anlageobjekt“ oder „Immobilie“), welche bei Erwerb mittel- bis langfristig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Das Anlageobjekt wird als sog. Crown Lease nach australischem Recht erworben, ein dem deutschen Erbbaurecht vergleichbares grundstücksgleiches Recht, und ist im Register des Australian Capital Territory (ACT) unter Volume 1549 Folio 86 Edition 30 eingetragen. Das betreffende Grundstück trägt die Bezeichnung: Block 10, Section 9, Division Barton, District Canberra Central, Australian Capital Territory (Deposited Plan 7564).

Der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts erfolgt über eine zweistufige australische Truststruktur. Die Gesellschaft hält 99,99% der Anteile an dem australischen Head-Trust „Real I.S. Australia 10 Trust“ (nachfolgend „Head-Trust“), der wiederum 100% der Anteile an dem australischen Sub-Trust „Real I.S. Australia 10 Subtrust“ (nachfolgend „Sub-Trust“) hält. Der Head-Trust und der Sub-Trust haben nach australischem Recht selbst keine eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Rechtsfähigkeit; vielmehr wird der Head-Trust durch die Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd., einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach australischem Recht, mit Sitz in Level 23, Bligh Chambers, 25 Bligh Street, Sydney 2000 NSW, eingetragen im Register der Australian Securities & Investments Commission (ASIC) unter der Australian Company Number (ACN) 622 921 475 (nachfolgend „Head-Trustee“) bzw. der Sub-Trust durch die Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd., ebenfalls einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach australischem Recht, mit Sitz in Level 23, Bligh Chambers, 25 Bligh Street, Sydney 2000 NSW, eingetragen im Register der ASIC unter der ACN 628 152 590 (nachfolgend „Sub-Trustee“), auf Basis eines „Trust Deed“ (sogenannte Treuhandvereinbarung nach australischem Recht) rechtsgeschäftlich vertreten sowie von dem Head-Trustee bzw. Sub-Trustee im Wesentlichen für Rechnung der Gesellschaft gehalten und verwaltet. Der Sub-Trustee wird als Trustee des Sub-Trusts das Anlageobjekt für den Sub-Trust erwerben. Die Gesellschaft hält 100% der Anteile am Head-Trustee, der wiederum 100% der Anteile am

Sub-Trustee hält. Die Truststruktur unterliegt der australischen Aufsicht. Head-Trustee und Sub-Trustee werden von einer mit einer Australian Financial Services License (AFSL; vergleichbar mit einer Lizenz für eine Kapitalverwaltungsgesellschaft) lizenzierten australischen Verwaltungsgesellschaft (nachfolgend „Trust Manager“) verwaltet.

Durch die Treuhandvereinbarungen nach australischem Recht sind die Anteile der Gesellschaft am Head-Trust und Head-Trustee bzw. die mittelbaren Anteile am Sub-Trust und Sub-Trustee jeweils so eng miteinander verbunden, dass die Anteile nicht unabhängig voneinander übertragen werden können. Die aus dem Head-Trust bzw. Sub-Trust resultierenden Vermögensrechte werden somit auch durch die Beteiligung am Head-Trustee bzw. Sub-Trustee vermittelt. Head-Trust und Sub-Trust werden insofern als Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB qualifiziert.

Der Investitionsprozess der Gesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) bzw. b) ist nach dem Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen.

2. Die Gesellschaft darf bis zu 20% des Kommanditkapitals in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. c) bis e) anlegen. Diese Beschränkung gilt nicht während der Investitionsphase bzw. am Ende der Laufzeit der Gesellschaft bei planmäßiger Veräußerung des Anlageobjekts.
3. Die Gesellschaft darf Gelddarlehen an Unternehmen gewähren, an denen sie bereits beteiligt ist, wenn höchstens 30% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft für diese Darlehen verwendet werden, die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligung überschreiten und im Übrigen die Voraussetzungen nach § 285 Abs. 3 KAGB erfüllt sind.
4. Aufgrund der Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert.

§ 3 Währungsrisiken

1. Die Währung der Gesellschaft, des Head-Trustees und Sub-Trustees sowie des Head-Trusts und Sub-Trusts ist der australische Dollar (AUD). Insbesondere erfolgen sämtliche Investitionen und deren Finanzierungen in australischen Dollar. Sämtliche Auszahlungen an die Anleger werden in australischen Dollar berechnet.
2. Die Vermögensgegenstände der Gesellschaft dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt.

§ 4 Kreditaufnahme (Leverage) und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Dies gilt auch entsprechend für die zweistufige australische Truststruktur gemäß § 2 Abs. 1.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150% des aggregierten eingebrachten

Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist die Belastung von Vermögensgegenständen, welche zu Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Dies gilt auch entsprechend für die zweistufige australische Truststruktur gemäß § 2 Abs. 1.

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

§ 5 Derivate

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

II. Anteilklassen

§ 6 Anteilklassen

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

III. Ausgabepreis und Kosten

§ 7 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

1. Ausgabepreis
Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000 AUD. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall nach eigenem freien Ermessen

auch geringere Beteiligungen zulassen, wobei ein Betrag von 10.000 AUD nicht unterschritten werden darf. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,31 % des Ausgabe-preises. Dies entspricht 11,87 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

3. Ausgabeaufschlag
Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
4. Initialkosten
Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase direkt und indirekt über den Head-Trust bzw. Sub-Trust einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6,88 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind frühestens mit Beginn des Vertriebs der Anteile an der Gesellschaft zur Zahlung fällig.
5. Steuern
Die Initialkosten berücksichtigen etwaige anfallende Umsatzsteuer bzw. dieser vergleichbare australische Verkehrsteuer (sog. Goods and Services Tax, GST) in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 % in Deutschland bzw. 10 % in Australien. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft bzw. dem Head-Trust oder Sub-Trust zugute.

§ 8 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an Gesellschafter der Gesellschaft, den australischen Investment Manager sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Abs. 2 bis 4 kann ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe jährlich insgesamt bis zu 1,52 % der

Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 449.330 AUD p. a. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Abs. 7 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

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

3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, bestimmte Gesellschafter und den australischen Investment Manager zu zahlen sind:

a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,39 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Dabei beträgt die Mindestvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 124.950 AUD p. a.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vorschüsse sind am Anfang des jeweiligen Quartals zur Zahlung fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 5.950 AUD.

c) Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,02 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.570 AUD.

d) Der Treuhandkommanditist der Gesellschaft erhält für seine Tätigkeit, die er auf Grund des Treuhandvertrags allen Anlegern der Gesellschaft einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 13.090 AUD.

e) Der australische Investment Manager, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft, erhält für die Verwaltung des Vermögens des australischen Head-Trusts und Sub-Trusts inklusive der damit verbundenen Beratungs- und Servicedienstleistungen für den Head-Trustee und Sub-Trustee eine jährliche Vergütung in Höhe von 139.700 AUD p. a. im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütung des Investment Manager darf dabei jedoch nicht höher als 0,46 % bezogen auf die Bemessungsgrundlage sein. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft auszugleichen. Dabei beträgt die Mindestvergütung des Investment Managers für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens 139.700 AUD p. a.

4. Vergütungen an Dritte

a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt Dritten aus dem Vermögen der Gesellschaft für die Buchhaltung und die Erstellung des Jahresberichts der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,22 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 63.070 AUD. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß Abs. 3 a) nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

b) Der Head-Trustee und der Sub-Trustee zahlen Dritten aus dem Vermögen des Head-Trusts und des Sub-Trusts nachfolgende Vergütungen:

- für die Wahrnehmung der laufenden Geschäftsführung sowie der Kontrollfunktionen im Verhältnis zum Head-Trustee bzw. Sub-Trustee durch den Trust Manager als lizenzierte australische Verwaltungsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 44.000 AUD im jeweiligen Geschäftsjahr und

- für die Buchhaltung und die Erstellung der Jahresabschlüsse auf Ebene der australischen Truststruktur eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 55.000 AUD im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die unter Nr. 4 b) aufgeführten Vergütungen dürfen dabei jedoch insgesamt nicht höher als 0,35 % bezogen auf die Bemessungsgrundlage sein. Mögliche Überzahlungen verringern nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft die laufende Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Dabei beträgt die Mindestvergütung für die unter Nr. 4 b) aufgeführten Vergütungen für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe insgesamt mindestens 99.000 AUD p. a. Die unter Nr. 4 b) aufgeführten Vergütungen wirken sich mittelbar über den Wert der Beteiligung der Gesellschaft am Head-Trust auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0446 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 20.825 AUD. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

- Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
 - Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
 - bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 - Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, Reise- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;

- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

- Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

- Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen und das Berichtswesen;

- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

- Auf Ebene der zweistufigen australischen Truststruktur können ebenfalls Kosten nach Maßgabe des vorstehenden lit. a) anfallen, sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung des Head-Trusts bzw. Sub-Trusts ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

- c) Aufwendungen, die auf Ebene der zweistufigen australischen Truststruktur aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.
7. Transaktions- und Investitionskosten
- a) Der Investment Manager erhält für den Erwerb der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,43 % des Kaufpreises der Immobilie.
- b) Der Investment Manager erhält für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,1 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals (Verkauf der Anteile am Sub-Trust) in Höhe von bis zu 1,1 % des diesem zugrundeliegenden Immobilienwerts.
- c) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,6 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals (Verkauf der Anteile am Sub-Trust) in Höhe von 0,6 % des diesem zugrundeliegenden Immobilienwerts.
- d) Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft bzw. dem Head-Trust/Sub-Trust die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung und/oder Vermietung der Vermögensgegenstände nach § 1 lit. a) und b) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen können der Gesellschaft bzw. dem Head-Trust/Sub-Trust unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
8. Steuern
- Die in § 8 genannten Beträge bzw. Prozentsätze berücksichtigen etwaige anfallende Umsatzsteuer bzw. dieser vergleichbare australische Verkehrsteuer (sog. Goods and Services Tax, GST) in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 % in Deutschland bzw. 10 % in Australien. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft bzw. dem Head-Trust oder Sub-Trust zugute.
- § 9 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten**
- Dem Anleger können im Zusammenhang mit seiner Beteiligung über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus folgende sonstige Kosten entstehen:
- a) Sofern der Anleger seine Pflichteinlage nicht in australischen Dollar sondern in Euro leistet bzw. seine laufenden Auszahlungen nicht in australischen Dollar sondern in Euro erhalten möchte, trägt dieser – soweit gesetzlich zulässig – die Kosten für den Währungsumtausch.
- b) Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) zu tragen, falls er diese auslöst.
- c) Kosten für die erforderliche Handelsregistervollmacht trägt der jeweils umwandelnde Anleger.
- d) Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, z. B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren, z. B. Fremdwährungsgebühren, zulasten des Empfängers geleistet; überdies trägt jeder Anleger die Kosten für seine Kontoführung selbst.
- e) Soweit Kosten für persönliche Steuerangelegenheiten (bspw. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung ggf. erforderlicher Quellensteuermeldungen und Quellensteuerabführungen, evtl. Aufwendungen für die Abfrage des persönlichen Steuerstatus des Anlegers) entstehen, sind diese vom betreffenden Anleger zu tragen und werden von den Auszahlungen an diesen Anleger abgezogen.
- f) Überträgt oder verfügt der Anleger über seinen Anteil an der Gesellschaft oder Teile davon (etwa durch Schenkung oder Veräußerung auf dem Zweitmarkt) sowie bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Gesellschaft aus sonstigen Gründen, haben der Anleger und seine etwaigen Rechtsnachfolger

als Gesamtschuldner die dadurch verursachten Kosten und Aufwendungen (z. B. für etwaige externe Bewerter, Notargebühren, die Erstellung eines eventuellen Schiedsgutachtens, die konkret nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Gesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft) in nachgewiesener Höhe zu tragen, jedoch nicht mehr als 80% des nach § 168 Abs. 1 KAGB ermittelten Anteilswerts im entsprechenden Geschäftsjahr. Verstirbt ein Anleger, gilt diese Regelung entsprechend für die dadurch verursachten Kosten und Aufwendungen.

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

IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer

§ 10 Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, auch soweit diese aus Veräußerungsgewinnen stammt, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Alle Auszahlungen erfolgen in australischen Dollar (AUD). Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 11 Geschäftsjahr, Dauer, Liquidation und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft grundsätzlich bis zum 30.06.2030 befristet (Grundlaufzeit). Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter der Gesellschaft mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen

einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen insbesondere darin, dass

- das Anlageobjekt bis zum Ende der Grundlaufzeit noch nicht veräußert werden konnte und mehr Zeit für die Verwertung des Anlageobjekts erforderlich ist,
- der erwartete Veräußerungserlös für das Anlageobjekt nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung des Anlageobjekts zu erwarten ist,
- die Gesellschafter der Gesellschaft den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder
- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

3. Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Gesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Gesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter der Gesellschaft die Auflösung mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen qualifizierten Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen.
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 Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahrs der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Im Hinblick auf die Vermögensgegenstände nach § 1 lit. b) sind zudem die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.

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

§ 12 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, handelnd zugleich im Namen und für Rechnung der Gesellschaft, geschlossenen Verwahrstellenvertrag nebst Service Level Agreement, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 13 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

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

Anlage II: Gesellschaftsvertrag

§ 1 Firma, Sitz, Anlagebedingungen

1. Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“).
2. Die Gesellschaft führt die Firma:

Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

(nachfolgend „Gesellschaft“).
3. Sitz der Gesellschaft ist München.
4. Zusätzlich zu diesem Gesellschaftsvertrag bestimmt sich das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern nach den Anlagebedingungen der Gesellschaft, die nicht Bestandteil dieses Gesellschaftsvertrags sind.

§ 2 Unternehmensgegenstand

1. Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
2. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen der Gesellschaft im Sinne des § 266 KAGB.
3. Die Gesellschaft ist unter Beachtung von vorstehendem Abs. 1 sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Umsetzung ihres Unternehmensgegenstands erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.
4. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c, § 34f oder § 34h Gewerbeordnung („GewO“) oder nach § 32 i. V. m. § 1 Kreditwesengesetz („KWG“) bedürfen.
5. Die Gesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragsteuerlichen Sinn tätig.

§ 3 Gründungsgesellschafter

1. Persönlich haftender Gesellschafter ist die CB Beteiligungs GmbH (nachfolgend „persönlich haftender Gesellschafter“), mit Sitz in München. Sie leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Geschäftsführender Kommanditist ist die Real I.S. Beteiligungs GmbH (nachfolgend „geschäftsführender Kommanditist“), mit Sitz in München, mit einer Pflichteinlage von 10.000 australischen Dollar („AUD“).
3. Weiterer Kommanditist ist die FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (nachfolgend „Treuhandkommanditist“), mit Sitz in München, mit einer Pflichteinlage von 10 AUD.

§ 4 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle

1. Der geschäftsführende Kommanditist wird die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, mit Sitz in München, in einem Fremdverwaltungsvertrag im Namen und für Rechnung der Gesellschaft als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 17 ff. KAGB (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft im erforderlichen Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft erteilen. Die Vollmacht wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch („BGB“) und einschließlich der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, ggf. unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB, erteilt. Nach dem Fremdverwaltungsvertrag obliegt der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft.
2. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB zu beauftragen. Die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter. Der Verwahrstelle obliegen die nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag vorgeschriebenen Aufgaben.

§ 5 Beteiligung von Anlegern

1. An der Gesellschaft kann sich ab Erteilung der Erlaubnis gemäß § 316 KAGB zum Vertrieb der Anteile an der Gesellschaft durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) und grundsätzlich bis zum 31.12.2020 (nachfolgend „Platzierungsphase“) jede natürliche Person, juristische Person, Personengesellschaft oder Stiftung nach Maßgabe dieses § 5 sowie des § 6 über den Treuhandkommanditisten mittelbar als Treugeber (nachfolgend „Treugeber“) beteiligen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach eigenem freien Ermessen berechtigt, die Platzierungsphase bis zum 31.12.2021 zu verlängern. Für den Fall, dass Beteiligungen im Rahmen der Platzierungsgarantie durch den Platzierungsgaranten Real I.S. Fonds Service GmbH (nachfolgend „Platzierungsgarant“) in Höhe von mehr als 10% des Kommanditkapitals übernommen werden, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft darüber hinaus berechtigt, die Platzierungsphase bis zu dem Zeitpunkt zu verlängern, in dem der Platzierungsgarant nicht mehr über 10% des Kommanditkapitals hält. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Platzierungsphase auch zu einem früheren Zeitpunkt für beendet erklären.
2. Der Treuhandkommanditist verrechnet die erste von einem Treugeber geleistete Einlage mit der Pflichteinlage, die er gemäß § 3 Abs. 3 bei Gründung der Gesellschaft geleistet hat, sodass er anschließend nicht mehr für eigene Rechnung an der Gesellschaft beteiligt ist.
3. Jeder Treugeber kann nach Ablauf der Platzierungsphase gemäß Abs. 1 und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht gemäß § 29 verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird (nachfolgend „Direktkommanditist“). § 6 Abs. 2 gilt sinngemäß. Das Verlangen wird erst mit der Vorlage der Handelsregistervollmacht wirksam. Die Umwandlung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. Die durch eine solche Umwandlung entstehenden Kosten (z. B. Kosten der Eintragung ins Handelsregister, Notarkosten) oder ggf. anfallenden Steuern hat der wechselnde Treugeber zu tragen; sie können mit einer dem Treugeber zustehenden Auszahlung im Sinne § 18 verrechnet werden. Hinsichtlich der für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Haftsumme gilt § 8 Abs. 5 entsprechend.
4. Treugeber und Direktkommanditisten werden im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrags gemeinschaftlich als „Anleger“ bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf Treugeber oder Direktkommanditisten Bezug genommen wird. Gemeinschaftlich mit dem persönlich haftenden Gesellschafter, dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Treuhandkommanditisten werden die Anleger im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrags als „Gesellschafter“ bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf den persönlich haftenden Gesellschafter, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhandkommanditisten oder den Anleger Bezug genommen wird.
5. Ausgeschlossen von der Beteiligung als Anleger sind
 - a) natürliche Personen, die nicht ausschließlich in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerepflichtig sind und/oder Staatsangehörige der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die „Ausschlussstaaten“), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitsgenehmigung für diese Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z. B. „Green Card“) bzw. Personen, die über einen ähnlichen Status verfügen, Gebietsansässige mit Wohnsitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete oder Personen, die die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete eingehen wollen;
 - b) juristische Personen und Personenhandels-gesellschaften, die nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet sind, deren Einkommen dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaates unterliegt und/oder die eine Geschäftsan-schrift in einem Ausschlussstaat haben;
 - c) natürliche Personen, juristische Personen, Personengesellschaften und Stiftungen, die bereits aus einer anderen Investment-/Fondsgesellschaft auf Grund einer mit § 25 Abs. 1 lit. b) bis e) vergleichbaren Regelung ausgeschlossen sind; und/oder

- d) natürliche Personen, juristische Personen, Personengesellschaften und Stiftungen, die durch die Beteiligung direkt oder mittelbar oder über nahestehende Personen im Sinne des Abs. 8 10% oder mehr des Kommanditkapitals der Gesellschaft halten und/oder kontrollieren (einschließlich der Möglichkeit zur Kontrolle) würden.
6. Juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen können nicht Anleger der Gesellschaft sein, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß Abs. 5 nicht berechtigt sind, der Gesellschaft als Direktkommanditist oder Treugeber beizutreten. Stiftungen können nicht Gesellschafter oder Treugeber der Gesellschaft sein, wenn natürliche oder juristische Personen Begünstigte der Stiftung sind, die gemäß Abs. 5 nicht berechtigt sind, der Gesellschaft als Gesellschafter oder Treugeber beizutreten.
 7. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft, oder auch ähnlichen Personengruppen nach ausländischem Recht ist ausgeschlossen.
 8. Anlässlich der Aufnahme haben potenzielle Anleger zu versichern, dass keine der in Abs. 5 bis 7 genannten Bedingungen (nachfolgend „Beteiligungshindernis“) vorliegen. Die Anleger haben überdies nachzuweisen, welche Personen direkt oder mittelbar Anspruch auf Auszahlungen des potenziellen Anlegers haben bzw. in welcher Weise dem potenziellen Anleger Personen nahestehen. Nahestehende Personen umfassen insbesondere i) Familienmitglieder des potenziellen Anlegers (d. h. Eltern, Geschwister, Kinder, Großeltern, Geschwister der Eltern, Kinder der Geschwister sowie deren Ehepartner), ii) Ehepartner, iii) Familienmitglieder des Ehepartners, iv) von dem potenziellen Anleger und/oder seinen Familienmitgliedern bzw. den Familienmitgliedern seines Ehepartners geleitete, gehaltene und/oder beherrschte in- oder ausländische Personen- oder Kapitalgesellschaften, v) Mitgesellschafter in- oder ausländischer Personengesellschaften im Sinne von iv) und deren Ehepartner bzw. vi) von Mitgesellschaftern beherrschte in- oder ausländische Kapitalgesellschaften sowie vii) in- oder ausländische Stiftungen oder Treuhandvermögen, deren Begünstigter der potenzielle Anleger, sein Ehepartner, seine Familienmitglieder bzw. Familienmitglieder seines Ehepartners und/oder Mitgesellschafter im Sinne von v) sind. Für den Fall, dass der Anleger eine juristische Person, Personengesellschaft oder Stiftung ist, hat der Anleger zusätzlich nachzuweisen, welche Personen an dem potenziellen Anleger direkt und mittelbar beteiligt sind, diesen direkt und mittelbar beherrschen oder zu beherrschen in der Lage sind.
 9. Jeder Anleger ist verpflichtet, etwaige Änderungen seiner in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben (insbesondere Adressänderungen, Bankverbindungen oder Wechsel der Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeiten) der Kapitalverwaltungsgesellschaft unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen. Jeder Anleger ist auch verpflichtet, der Kapitalverwaltungsgesellschaft unaufgefordert und unverzüglich seine steuerrechtliche Ansässigkeit außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bzw. jede künftige Änderung seiner steuerrechtlichen Ansässigkeit mitzuteilen. Auf Anforderung der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jeder Anleger eine steuerliche Ansässigkeitsbescheinigung vorzulegen. Verzieht ein Anleger ins Ausland, so hat er der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. Gleiches gilt für Anleger mit Wohnsitz im Ausland. Abs. 5 bleibt hiervon unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat überdies das Recht, von den Anlegern Angaben zur Erteilung von Auskünften gegenüber Steuerbehörden oder kontoführenden Banken zu verlangen, soweit dies gesetzlich geboten ist, von den Steuerbehörden gefordert wird oder zur Freistellung, Ermäßigung oder Erstattung von Abzugsteuern erforderlich ist. In den zuletzt genannten Fällen ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft zudem berechtigt, von den Anlegern die Ausfertigung ggf. notwendiger Steuerformulare und -erklärungen oder die Mitwirkung hierbei zu verlangen.
 10. Jeder Anleger ist ferner verpflichtet, der Kapitalverwaltungsgesellschaft in der Beitrittsvereinbarung oder auf Anfrage der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach erfolgtem Beitritt alle erforderlichen

Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie ggf. notwendige Formulare auszufüllen und Auskünfte zu erteilen, die im Zusammenhang mit dem in den USA eingeführten besonderen Quellensteuerregime (sog. FATCA, Foreign Accounts Tax Compliance Act), dem zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den USA diesbezüglich abgeschlossenen Abkommen, einer anderweitigen Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuerinhalts oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA oder einem anderen Staat oder die zur Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten in der jeweils geltenden Fassung (z. B. Common Reporting Standard des OECD sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes) benötigt werden, sowie bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen.

11. Bei anfänglichem oder nachträglichem Vorliegen eines Beteiligungshindernisses kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den betreffenden Anleger nach eigenem freien Ermessen aus der Gesellschaft, d. h. auch als Treugeber, ausschließen. Der Anleger ist gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern schadenersatzpflichtig, wenn der Anleger dies zu vertreten hat.
12. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann nach eigenem freien Ermessen Ausnahmen von der Regelung des Abs. 5 lit. a) bis c) zulassen. Ungeachtet einer solchen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährten Ausnahme ist der betreffende Anleger, nicht aber die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Gesellschaft und jedem einzelnen Gesellschafter gegenüber zum Ersatz aller Schäden, Kosten und Nachteile verpflichtet, die daraus entstehen, dass in der Person des ausnahmsweise aufgenommenen Anlegers das Beteiligungshindernis gemäß Abs. 5 lit. a) bis c) vorliegt oder entsteht. Ein Rückgriff des betreffenden Anlegers auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ausgeschlossen.
13. Die Regelungen der Abs. 9 bis 11 gelten sinngemäß auch für den persönlich haftenden Gesellschafter, den geschäftsführenden Kommanditisten und den Treuhandkommanditisten.

§ 6 Beitritt

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Gesellschafter weitere natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen als Anleger in die Gesellschaft aufzunehmen, entsprechende Beitrittsvereinbarungen (auch im Namen der jeweiligen Mitgesellschafter) abzuschließen und den Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kommanditanteils zuzulassen, um das Kommanditkapital der Gesellschaft in einem oder mehreren Schritten planmäßig auf bis zu 35.670.000 AUD zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge, maximal jedoch auf bis zu 35.810.000 AUD zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge zu erhöhen.
2. Der Beteiligungsbetrag eines Anlegers am Kapital der Gesellschaft muss mindestens 20.000 AUD betragen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall nach eigenem freien Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen, wobei ein Betrag von 10.000 AUD nicht unterschritten werden darf. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Für den persönlich haftenden Gesellschafter und den geschäftsführenden Kommanditisten sowie den Treuhandkommanditisten gelten die Mindestanforderungen für Beteiligungsbeträge gemäß Satz 1 und 2 nicht. Zusätzlich hat ein beitretender Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % bezogen auf seinen Beteiligungsbetrag entsprechend der Beitrittsvereinbarung zu leisten. Der gesamte Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist nach näherer Maßgabe der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Soweit Beteiligungen im Rahmen der Platzierungsgarantie durch den Platzierungsgaranten übernommen werden, ist ein Ausgabeaufschlag nicht zu leisten. Satz 4 dieses Abs. 2 gilt für den Platzierungsgaranten entsprechend. Das Kommanditkapital der Gesellschaft setzt sich aus den gesamten Beteiligungsbeträgen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Der Beteiligungsbetrag eines Gesellschafters entspricht seiner Kommanditeinlage (Pflichteinlage).
3. Das Gesellschaftsverhältnis wird für Rechnung des jeweiligen Treugebers begründet, indem der Treugeber mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung ein verbindliches Angebot zum Abschluss

eines Treuhandvertrags abgibt, der Treuhandkommanditist nach Zulassung zur Kapitalerhöhung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft dieses Angebot binnen 90 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung durch den Treugeber annimmt (Annahmefrist) und die aufschiebenden Bedingungen gemäß Abs. 4 erfüllt sind. Der Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten erhöht sich in diesem Fall (ggf. schrittweise) automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf, um den entsprechenden in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten und tatsächlich geleisteten Beteiligungsbetrag. Die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung. Sie werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss des Treuhandvertrags und Zulassung des Treuhandkommanditisten zur entsprechenden Kapitalerhöhung jedoch schriftlich informiert. Ein Anspruch des Treugebers auf Aufnahme in die Gesellschaft und somit auf Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten besteht nicht.

4. Der Beitritt des Treugebers über den Treuhandkommanditisten erfolgt jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts folgt, und aufschiebend bedingt dadurch, dass kumulativ die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) bis zum 8. des auf die Zeichnung folgenden Monats sind die vollständigen Original-Beitrittsunterlagen, insbesondere die vom Treugeber unterzeichnete Beitrittsvereinbarung einschließlich der Angaben/Unterlagen nach dem Geldwäschegesetz („GWG“), bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter der in der Beitrittsvereinbarung angegebenen Adresse eingegangen, und
 - b) die Zahlung der übernommenen Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags wurde nach den Vorgaben der Beitrittsvereinbarung bis zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats erbracht.

Solange die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt sind, ist eine Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen. Dem Beitrittsinteressenten stehen insbesondere noch nicht die vermögens- und

mitgliedschaftlichen Rechte eines Gesellschafters nach den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags zu. Diejenigen Regelungen, die allein die Abwicklung des Beitritts betreffen, sind jedoch bereits anwendbar.

5. Werden die Voraussetzungen des Abs. 4 durch den Beitrittsinteressenten nicht erfüllt, ist insbesondere die Einzahlung der übernommenen Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag nicht oder nicht vollständig oder nicht fristgemäß geleistet, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Beitrittsinteressenten zurücktreten. Der Beitrittsinteressent trägt die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten und die der Gesellschaft und den anderen Gesellschaftern dadurch entstehenden Schäden (nachfolgend „Schadenersatzansprüche“), soweit er den Schaden zu vertreten hat. Die Gesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.
6. Anstelle des Rücktritts gemäß Abs. 5 kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kommanditanteil eines in Verzug geratenen Anlegers insbesondere unter Beachtung von Abs. 2 auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 % Ausgabeaufschlag insbesondere unter Beachtung des § 8 Abs. 2 sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Anleger die diesbezüglich zusätzlichen Kosten der Gesellschaft zu tragen.
7. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Kommanditeinlage und/oder des Ausgabeaufschlags können dem Anleger Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüchen bleibt davon unberührt.
8. Der Treuhandkommanditist tritt bereits hiermit die ihm gegenüber den jeweiligen Treugebern zustehenden Ansprüche auf Verzugszinsen und sonstige Schadenersatzansprüche an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an. Die Gesellschaft ist somit berechtigt, die entsprechenden Ansprüche unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Treugeber geltend zu machen; ein darüber hinausgehender Anspruch der Gesellschaft gegenüber dem Treuhandkommanditisten besteht nicht.

9. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und von allen Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt, den Platzierungsgaranten oder einen von ihm benannten Dritten als Direktkommanditist oder Treugeber aufzunehmen, dessen Beteiligung für den Weitervertrieb zu teilen und auch Übertragungen nach Ende der Platzierungsphase zuzulassen. Abs. 4 gilt für die Aufnahme des Platzierungsgaranten nicht. Anstelle einer Übertragung kann die Beteiligung des Platzierungsgaranten während der Platzierungsphase auch in dem Umfang herabgesetzt werden, wie neue Treugeber beitreten und Einlagen leisten.

10. Kapitalerhöhungen über den in Abs. 1 ausdrücklich beschriebenen Rahmen hinaus können nur mit qualifizierter Mehrheit gemäß § 13 Abs. 2 beschlossen werden. Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen können nicht beschlossen werden. Kein Gesellschafter ist verpflichtet, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Alle Gesellschafter sind jedoch verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Beteiligungsquote führt.

§ 7 Rechtstellung der Anleger

1. Der Treuhandkommanditist übernimmt im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und im Treuhandauftrag des jeweiligen Treugebers eine einheitliche Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis, also im Verhältnis der Gesellschaft zu Dritten. Dieses Treuhandverhältnis wird in einem Treuhandvertrag geregelt, den der Treuhandkommanditist mit den Treugebern unmittelbar abschließt. Als Inhaber der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung wird allein der Treuhandkommanditist als Kommanditist im Handelsregister eingetragen. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, seinen Kommanditanteil für eine Mehrzahl von Treugebern treuhänderisch zu halten und die aus dem von ihm gehaltenen Kommanditanteil resultierenden Gesellschafterrechte, soweit gesetzlich zulässig, gespalten wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist hält nach dem Beitritt des ersten Anlegers für eigene Rechnung keinen Kommanditanteil mehr an der Gesellschaft.
2. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die

gleiche Rechtsstellung wie ein Direktkommanditist. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahmerechte. Die übrigen Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte (entsprechend den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags) ausüben, insbesondere an Beschlussfassungen der Gesellschafter mitwirken können.

3. Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, und dem Treuhandkommanditisten nicht rechtzeitig eine Weisung zu den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Gesellschaft erteilt, ist der Treuhandkommanditist berechtigt und verpflichtet, das Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers auszuüben. § 14 Abs. 2 letzter Satz bleibt unberührt. Weisungen an den Treuhandkommanditisten hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich erfolgen.

4. Die Anleger unterliegen, soweit gesetzlich zulässig, keinem Wettbewerbsverbot.

§ 8 Kommanditeinlage, Haftsumme

1. Die Anleger sind zur vollständigen Barleistung der Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung in der dort genannten Währung kosten- und spesenfrei für die Gesellschaft an diese verpflichtet. Die Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag ist vollständig von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt dann als nicht geleistet.
2. Die Einzahlungen des Anlegers werden zunächst auf den Ausgabeaufschlag und sodann auf die Kommanditeinlage angerechnet. Sacheinlagen sind unzulässig.
3. Der Treuhandkommanditist erhöht seinen Anteil im Rahmen der jeweiligen Kapitalerhöhung gemäß

§ 6. Durch Erbringung der Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag durch den Treugeber wird der Treuhandkommanditist zugleich von seiner Einlageverpflichtung befreit. Eine weitergehende Haftung des Treuhandkommanditisten für die Erbringung der Kommanditeinlagen ist im Innenverhältnis zur Gesellschaft ausgeschlossen.

4. Der geschäftsführende Kommanditist hat seine Kommanditeinlage gemäß § 3 Abs. 2 geleistet. Die Anleger werden ihre Kommanditeinlage nach Maßgabe des Abs. 1 erbringen.
5. Die für den Treuhandkommanditisten und jeden Kommanditisten, mit Ausnahme des geschäftsführenden Kommanditisten, im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt stets ein in Euro lautendes Äquivalent von 10 AUD. Die für den geschäftsführenden Kommanditisten im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt das in Euro lautende Äquivalent von 1 AUD. Für Zwecke der Eintragung in das Handelsregister gilt ein festes Umrechnungsverhältnis von 1 AUD = 0,70 Euro.
6. Die Gesellschafter bestellen den geschäftsführenden Kommanditisten als gemeinsamen Empfangsbvollmächtigten im Sinne des § 183 AO unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuer- veranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind; dies gilt nicht, soweit in den Steuererklärungen der Gesellschaft von den Ergebnisverteilungsabreden dieses Gesellschaftsvertrags abgewichen wird. Die Bestellung gilt auch für den Fall, dass der Gesellschafter gekündigt hat oder bereits aus der Gesellschaft ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft ggf. zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschafts- zugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschafts- zugehörigkeit ergehen. Der geschäftsführende Kommanditist kann die Empfangsbvollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation durch Erklärung

gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationsgesellschaft direkt erfolgen müssen; er wird von diesem Recht nur auf Basis eines entsprechenden Gesellschafter- beschlusses Gebrauch machen.

Soweit die Gesellschaft auch im Ausland steuerpflichtige Einkünfte oder Umsätze erzielt, mit ihrem Vermögen steuerpflichtig ist oder anderweitig steuerliche Pflichten der Gesellschaft oder Gesellschafter mit Blick nur auf die Gesellschafter- stellung bestehen, gilt nach Maßgabe des jeweils anzuwendenden ausländischen Rechts dieser Abs. 6 entsprechend.

§ 9 Gesellschafterkonten

1. Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:
 - a) Die Kommanditeinlage des Gesellschafters (Pflichteinlage einschließlich Haftsumme) wie auch etwaige förmliche Kapitalherabsetzungen werden auf dem Kapitalkonto I gebucht. Dieses ist maßgebend für die Beteiligung am Gewinn und Verlust, am Vermögen der Gesellschaft sowie am Abfindungs- und Auseinandersetzungs Guthaben.
 - b) Der Ausgabeaufschlag wird auf dem Kapitalkonto II gebucht. Das Kapitalkonto II gilt als Rücklage nach § 264 c) Abs. 2 S. 1 Ziffer II des Handelsgesetzbuchs („HGB“) i. V. m. § 21 Abs. 4 II. B. Nr. 6 und Abs. 4 S. 2 der Kapitalanlage- Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“).
 - c) Auf dem Kapitalkonto III (Verrechnungskonto) werden sonstige Auszahlungen (sonstige Entnahmen) sowie sonstige Einlagen gebucht, soweit diese nicht im Rahmen einer förmlichen Kapitalherabsetzung auf dem Kapitalkonto I zu buchen sind sowie alle sonstigen Beträge, die nicht auf dem Kapitalkonten I bis II und IV bis VI gebucht werden.
 - d) Auf dem Kapitalkonto IV wird das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 21 Abs. 4 II. B. Nr. 6 KARBV erfasst.

- e) Auf dem Kapitalkonto V werden die Gewinne und Verluste (mit Ausnahme des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres gemäß § 21 Abs. 4 II. B. Nr. 6 KARBV) erfasst (Gewinn- und Verlustvortragskonto).
 - f) Auf dem Kapitalkonto VI, als Unterkonto zum Kapitalkonto V, werden Gewinnentnahmen von den Kommanditisten gebucht.
2. Die Gesellschafterkonten sind im Haben und im Soll nicht verzinslich.

§ 10 Ausschluss der Nachschusspflicht, Haftung

1. Mit der vollständigen Erbringung der Kommanditeinlage zuzüglich eines Ausgabeaufschlags erlischt der Anspruch gegen einen Anleger auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Kommanditanteils zuzüglich Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen die Anleger keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Gesellschaft. Ein Anleger ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar.
2. Die in diesem Gesellschaftsvertrag ausdrücklich geregelten Schadenersatzansprüche sind keine Nachschusspflichten im Sinne des Abs. 1 und im Sinne des § 152 KAGB.
3. Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Direktkommanditisten bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.
4. Die Gesellschafter haben untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Die Bestimmungen des Abs. 2 bleiben unberührt. Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander sowie im Verhältnis zur Gesellschaft verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften. Ansprüche sind gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

§ 11 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte

1. Die Anleger haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Anlegers in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Anleger berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Anleger können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder einem anderen Gesellschafter stehen dürfen. Die Kosten hierfür haben die Anleger selbst zu tragen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, den Einsichtsbevollmächtigten abzulehnen, soweit dieser bereits für einen Gesellschafter der Gesellschaft tätig ist bzw. war oder soweit dieser im Auftrag Dritter handelt, die für einen Gesellschafter tätig sind.
2. Die Ausübung der Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte nach Abs. 1 darf den ordentlichen Betrieb der Gesellschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.
3. Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

§ 12 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäfte der Gesellschaft werden nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags und unter Beachtung der Voraussetzungen des § 153 KAGB ausschließlich durch den geschäftsführenden Kommanditisten geführt. Der persönlich haftende Gesellschafter ist im Innenverhältnis, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Den übrigen Gesellschaftern stehen keine Geschäftsführungs- und Vertretungsrechte für die gesamte Dauer der Gesellschaft zu.
2. Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird hiermit im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis und soweit gesetzlich zulässig Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft erteilt. Er ist im Rahmen seiner Generalvollmacht einzelvertretungsberechtigt. Die Vollmacht ist nach außen inhaltlich nicht beschränkt. Der persönlich haftende Gesellschafter wird grundsätzlich von seiner gesetzlichen Vertretungsbefugnis keinen Gebrauch machen, soweit es sich nicht um einen eilbedürftigen Einzelfall handelt.
3. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt und verpflichtet, der Kapitalverwaltungsgesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Fremdverwaltungsvertrag sowie ihrer gesetzlichen Pflichten erforderlich und nützlich sind, und das Recht zur Weitergabe der Informationen an Dritte einzuräumen, soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Weitergabe gesetzlich verpflichtet ist.
4. Der geschäftsführende Kommanditist ermächtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben benötigt, und das Recht zur Weitergabe der Informationen an Dritte einzuräumen, soweit die Verwahrstelle zur Weitergabe gesetzlich verpflichtet ist.
5. Der persönlich haftende Gesellschafter und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren jeweilige Geschäftsführer sind von § 181 BGB und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 112, 161 Abs. 2 HGB befreit.
6. Der geschäftsführende Kommanditist ist, soweit gesetzlich zulässig, zur Beauftragung anderer ju-

ristischer oder natürlicher Personen mit Teilen der Geschäftsführung oder mit einzelnen Geschäftsführungsaufgaben berechtigt. Die Verantwortung für die Geschäftsführung verbleibt jedoch stets beim geschäftsführenden Kommanditisten.

§ 13 Gesellschafterbeschlüsse

1. Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gemäß § 15 gefasst. Das schriftliche Umlaufverfahren ist – sofern nicht gesetzlich anderweitig geregelt – mindestens einmal jährlich nach Erstellung des Jahresberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr, erstmals für das Geschäftsjahr 2019 durchzuführen. Eine Beschlussfassung in einer Gesellschafterversammlung ist unter den Voraussetzungen des § 16 möglich.
2. Alle Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst (Mehrheitsentscheidung). Soweit der Gesellschaftsvertrag eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
3. Das Stimmrecht bemisst sich nach dem Kapitalkonto I jedes Gesellschafters mit der Maßgabe, dass auf je 1 AUD eine Stimme entfällt.
4. Jeder Gesellschafter kann sich im Rahmen der Ausübung seines Stimmrechts durch einen schriftlich bevollmächtigten Dritten oder den Treuhandkommanditisten vertreten lassen. Die Vollmacht muss dem geschäftsführenden Kommanditisten im schriftlichen Umlaufverfahren im Original oder als bankbestätigte Kopie spätestens mit Eingang des Stimmabgabezettels des Vertreters und bei einer Gesellschafterversammlung im Original spätestens bei Stimmabgabe des Vertreters vorliegen, ansonsten gelten die Stimmen als nicht abgegeben. Der Vertreter hat seine Identität durch gültigen Personalausweis oder Reisepass nachzuweisen.
5. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend ihm erteilter Weisun-

gen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Dies gilt auch für den Treuhandkommanditisten; dieser ist entsprechend den ihm erteilten Vollmachten oder schriftlichen Weisungen zur gespaltenen Stimmabgabe berechtigt und verpflichtet (gespaltene Stimmabgabe). Der Treuhandkommanditist ist ausdrücklich berechtigt, eine Vielzahl von Treugebern zu vertreten. Stets kann jedoch für einen einzelnen Direktkommanditist bzw. Treugeber das Stimmrecht nur einheitlich abgegeben werden. Im Übrigen kann ein Gesellschafter für seinen Kommanditanteil nur eine einheitliche Stimme abgeben.

6. Die Kosten für die Teilnahme an einer schriftlichen Abstimmung oder für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen oder für die Durchführung von schriftlichen Umlaufverfahren trägt die Gesellschaft.
7. Über die Ergebnisse der Beschlussfassung hat der geschäftsführende Kommanditist oder eine von ihm benannte Person ein schriftliches Protokoll anzufertigen. Dieses ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Treuhandkommanditisten zu unterzeichnen und von der Gesellschaft den Gesellschaftern sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle in Kopie zu übersenden. Die Niederschrift hat das Abstimmungsergebnis sowie die getroffenen Gesellschafterbeschlüsse zu enthalten; im Fall der Beschlussfassung gemäß § 16 zusätzlich den Ort und den Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung und alle Anträge. Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, sofern er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen nach Zugang der Niederschrift gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.
8. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann von einem Gesellschafter nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift des Beschlusses gemäß Abs. 7 durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage, in der auch die Gründe genannt werden müssen, aus denen sich die Unwirksamkeit des Gesellschafter-

beschlusses ergibt, geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Ausschlussfrist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

9. Die Niederschrift gilt am dritten Tag nach ihrer Absendung als zugegangen, es sei denn sie geht früher zu.

§ 14 Beschlussgegenstände

1. Folgende Maßnahmen der Gesellschaft bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses mit der in § 13 Abs. 2 geregelten qualifizierten Mehrheit der abgegebenen Stimmen:
 - a) Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens einschließlich des Abschlusses der dafür erforderlichen Verträge, vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle;
 - b) Erteilung von Weisungen im Rahmen der zweistufigen Truststruktur an die Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd. (Trustee) und/oder die Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd. (Sub-Trustee) im Zusammenhang mit
 - i) der Veräußerung der Anteile an der Real I.S. Australia 10 SCT Pty. Ltd. sowie an dem Real I.S. Australia 10 Subtrust durch die Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd.;
 - ii) Veräußerung der zum Real I.S. Australia 10 Subtrust gehörigen Vermögensgegenstände durch die Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd.;
 - c) Änderung dieses Gesellschaftsvertrags;
 - d) Kapitalerhöhungen gemäß § 6 Abs. 10;
 - e) Auflösung der Gesellschaft gemäß § 27;
 - f) Ausschluss eines Gesellschafters gemäß § 25 Abs. 1 b);
 - g) Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 12 Abs. 2;
 - h) Vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Gesellschaft; und

- i) Außerordentliche Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft.
2. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf der Zustimmung einer Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Der Treuhandkommanditist darf in diesem Fall sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.
 3. Die Gesellschaft ist gemäß ihrer Anlagestrategie planmäßig zu 100 % an der Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd. und zu 99,99 % an dem Real I.S. Australia 10 Trust beteiligt. Bei der Veräußerung des Gesellschaftsvermögens im Sinne des Abs. 1 lit. a) müssen bei einer Veräußerung der Anteile an der Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd. sowie an dem Real I.S. Australia 10 Trust stets sämtliche Anteile erfasst sein. Ferner dürfen die Anteile an der Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd. nur gemeinsam mit den Anteilen an dem Real I.S. Australia 10 Trust veräußert werden.
 4. Die Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd. hält planmäßig 100 % der Anteile an der Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd., der Real I.S. Australia 10 Trust hält planmäßig 100 % der Anteile an dem Real I.S. Australia 10 Subtrust. Bei der Veräußerung der Anteile an der Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd. und dem Real I.S. Australia 10 Subtrust im Sinne des Abs. 1 lit. b) i) müssen bei einer Veräußerung der Anteile an der Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd. sowie an dem Real I.S. Australia 10 Subtrust stets sämtliche Anteile erfasst sein. Ferner dürfen die Anteile an der Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd. nur gemeinsam mit den Anteilen an dem Real I.S. Australia 10 Subtrust veräußert werden.
 5. Eines Gesellschafterbeschlusses mit der in § 13 Abs. 2 geregelten einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedürfen insbesondere:
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses;
 - b) die Vornahme von Auszahlungen gemäß § 18;
 6. Keiner Zustimmung der Gesellschafter bedürfen insbesondere die nachfolgenden Handlungen und Geschäfte, die der Verwirklichung der Anlagestrategie der Gesellschaft dienen:
 - a) Beauftragung einer Verwahrstelle gemäß § 4 Abs. 2;
 - b) Erteilung von Weisungen im Rahmen der zweistufigen Truststruktur an die Real I.S. Australia 10 TC Pty. Ltd. (Trustee) und/oder die Real I.S. Australia 10 STC Pty. Ltd. (Sub-Trustee), insbesondere im Zusammenhang mit:
 - dem Erwerb der Büroimmobilie in der 40 Macquarie Street, Barton (Canberra), Australien, gemäß der Anlagestrategie der Gesellschaft;
 - dem Abschluss, der Beendigung, der Erneuerung oder wesentlichen Änderungen von Miet- und Pachtverträgen;
 - dem Abschluss, der Beendigung, der Erneuerung oder wesentlichen Änderungen des Investment Management Agreements;
 - dem Abschluss, der Beendigung, der Erneuerung oder wesentlichen Änderungen des Trust Management Agreements;
- c) die Entlastung des persönlich haftenden Gesellschafters und des geschäftsführenden Kommanditisten;
 - d) die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft nach § 23 Abs. 2;
 - e) die Wahl des Abschlussprüfers nach § 17 Abs. 4;
 - f) Bestellung eines neuen persönlich haftenden Gesellschafters nach § 25 Abs. 3 bzw. eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten nach § 25 Abs. 4;
 - g) Bestellung eines neuen Treuhandkommanditisten nach § 25 Abs. 5;
 - h) sonstige Beschlussgegenstände, soweit diese den Gesellschaftern von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder dem geschäftsführenden Kommanditisten zur Abstimmung vorgelegt werden oder dies in diesem Gesellschaftsvertrag bzw. gemäß zwingendem Gesetzesrecht vorgesehen ist.

- der Aufnahme und Umschuldung von Darlehen und Kreditlinien nebst den dazugehörigen Sicherheitsverträgen (einschließlich dinglicher Belastungen des Gesellschaftsvermögens), insbesondere für erforderliche Betriebsmittelkredite und/oder zur Finanzierung von Investitionen einschließlich solcher für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung des Grundstücks/der Immobilie;
 - dem Abschluss, der Beendigung, der Erneuerung oder wesentlichen Änderungen von marktüblichen Versicherungsverträgen; und
 - der Prolongation und Änderung der unter b) genannten Verträge im Rahmen der Anlagestrategie.
- c) die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 31.600.000 AUD zum Zwecke der Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Eigenkapitals;
- d) die Abwicklung des Zahlungsverkehrs auf Ebene der Gesellschaft und der Truststruktur;
- e) Genehmigung der jährlichen Budgets des Real I.S. Australia 10 Trust und des Real I.S. Australia 10 Subtrust;
- f) die Anlage von liquiden Mitteln in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft (vorbehaltlich einer dafür nach § 84 KAGB erforderlichen Zustimmung der Verwahrstelle);
- g) der Abschluss des Fremdverwaltungsvertrags mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 4 Abs. 1;
- h) der Abschluss des Agreement on the investment preparation and design and the preparation of marketing and advertising materials mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dem Real I.S. Australia 10 Subtrust;
- i) der Abschluss des Placement Guarantee Agreements mit der Real I.S. Fonds Service GmbH als Platzierungsgarant, der Gesellschaft und dem Real I.S. Australia 10 Subtrust;
- j) der Abschluss des Capital Acquisition Agreements mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Gesellschaft und dem Real I.S. Australia 10 Subtrust; und
- k) das Einleiten, das Führen und die Beilegung von gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten der Gesellschaft.
7. Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen überdies auch alle sonstigen Gegenstände nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrags sowie von Gesetzes wegen geforderte Gegenstände. Für den Fall, dass eine Abstimmung der Gesellschaft auf Ebene des Trusts, über die in Abs. 1 und 5 genannten Gegenstände hinaus, zuvor einer Beschlussfassung durch die Gesellschafter bedarf, gelten die Mehrheitserfordernisse auf Ebene des Trusts für die Gesellschaft entsprechend.

§ 15 Schriftliches Umlaufverfahren

1. Ein Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren ist durch den geschäftsführenden Kommanditisten durch Aufforderung zur Stimmabgabe an jeden Gesellschafter unter vollständiger Angabe der konkreten Beschlussgegenstände herbeizuführen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe hat in Textform zu erfolgen und die konkreten Beschlussvorschläge sowie das genaue Verfahren und die Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstags zu enthalten. Die Versendung der Aufforderung zur Stimmabgabe ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich genannten Adresse bzw. des von diesem benannten Zustellungsbevollmächtigten gerichtet wurde. Die Abstimmungsunterlagen sind zuvor dem Treuhandkommanditisten mit angemessener Frist vorzulegen.
2. Die Frist zur Stimmabgabe beträgt mindestens vier Wochen. Soweit der Gegenstand der Beschlussfassung eilbedürftig ist, kann der geschäftsführende Kommanditist die Frist auf sieben Tage verkürzen. Für die Fristberechnung gelten die §§ 187 bis 193 BGB. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die fristgemäß bis zum letzten Abstimmungstag der Gesellschaft zugehen. Nicht abgegebene Stimmen und verspätet eingegangene Stimmabgaben werden bei der Auswertung der Stimmen nicht berücksichtigt. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Gesellschaft bzw. den Treuhandkommanditisten für die Treugeber. Der Treuhandkommanditist hat das Recht, die Auszählung zu überprüfen. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch die Zusendung einer Niederschrift gemäß § 13 Abs. 7 zu unterrichten.

3. Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten Tags der Abstimmungsfrist wirksam gefasst. Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren sind nur wirksam, wenn mindestens 20% der Stimmen aller Gesellschafter der Gesellschaft zugehen (Beschlussquorum) und das jeweils im Einzelfall anwendbare Mehrheitserfordernis nach § 13 Abs. 2 bzw. § 14 Abs. 2 erfüllt wird. Wird im Rahmen der schriftlichen Abstimmung das Beschlussquorum nicht erreicht, hat der geschäftsführende Kommanditist eine weitere schriftliche Abstimmung mit gleicher Tagesordnung (Beschlussgegenstände) zu veranlassen. Im Rahmen dieser zweiten schriftlichen Abstimmung können Beschlüsse unabhängig von der Anzahl der teilnehmenden Stimmen gefasst werden. Hierauf ist im Rahmen der Bekanntgabe der Beschlussgegenstände hinzuweisen. Alternativ kann auch eine Gesellschafterversammlung nach Maßgabe des § 16 einberufen werden.
4. Die erste Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt. Nachfolgende Gesellschafterversammlungen finden ebenfalls am Sitz der Gesellschaft statt, sofern die Gesellschafter nicht in der vorausgehenden Gesellschafterversammlung etwas Anderes beschließen.
5. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der geschäftsführende Kommanditist oder eine von ihm benannte Person.
6. Wird eine Gesellschafterversammlung auf Antrag des persönlich haftenden Gesellschafters, des Treuhandkommanditisten oder der Gesellschafter, die mindestens 30% des Kommanditkapitals der Gesellschaft vertreten, nicht innerhalb von 4 Wochen, nachdem der entsprechende Antrag nach Abs. 1 dem geschäftsführenden Kommanditisten zugeht, einberufen, ist der Antragsteller oder der Treuhandkommanditist berechtigt, die Gesellschafterversammlung einzuberufen.

§ 16 Gesellschafterversammlung

1. Gesellschafterversammlungen finden statt auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des persönlich haftenden Gesellschafters, des Treuhandkommanditisten oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen mindestens 30% des Kommanditkapitals der Gesellschaft vertreten.
2. Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Kommanditisten einberufen. Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und der Tagesordnung in Textform an jeden Gesellschafter. Die Tagesordnung muss die zur Beschlussfassung anstehenden Tagesordnungspunkte vollständig wiedergeben. Eine Beschlussfassung über nicht dort ausgewiesene Tagesordnungspunkte ist nicht möglich. Der geschäftsführende Kommanditist unterbreitet den Gesellschaftern gemeinsam mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge zu den Beschlussgegenständen.
3. Die Einberufung erfolgt an die zuletzt der Gesellschaft schriftlich bekannt gegebene Anschrift mit einer Frist von mindestens vier Wochen. Bei eilbedürftigen Fällen kann die Frist auf sieben Tage verkürzt werden. Für die Fristberechnung gelten die §§ 187 bis 193 BGB.
7. Die Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und der geschäftsführende Kommanditist sowie der Treuhandkommanditist teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind.
8. Über die Gesellschafterversammlung – insbesondere über die gefassten Beschlüsse – ist eine Niederschrift in Form eines Ergebnisprotokolls gemäß § 13 Abs. 7 zu fertigen und allen Gesellschaftern zuzuleiten.

§ 17 Jahresbericht

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres der Gesellschaft spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres einen Jahresbericht in Euro gemäß §§ 158, 135 KAGB zu erstellen und nach § 160 KAGB offenzulegen. Der Jahresbericht ist unverzüglich nach seiner Erstellung der BaFin einzureichen.
2. Der Jahresbericht besteht mindestens aus einem von einem Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und Lagebericht, welche nach Maßgabe des § 135 KAGB aufzustellen sind, einer den Vorgaben von §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz

5 HGB entsprechenden Erklärung des persönlich haftenden Gesellschafters sowie den Bestätigungen des Abschlussprüfers nach § 136 KAGB. Ferner sind im Anhang die in § 101 Abs. 2 KAGB sowie ggf. die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben zu machen.

3. Die Gesellschaft führt ihre Bücher in Euro. Änderungen, die sich insbesondere im Zuge einer steuerlichen Betriebsprüfung ergeben können, werden in der Handelsbilanz berücksichtigt, soweit dies handelsrechtlich zulässig ist. Die Abrechnung der Gesellschaft und ihrer Gesellschafter untereinander erfolgt in AUD.
4. Der Jahresbericht wird von einem durch Gesellschafterbeschluss bestellten Abschlussprüfer auf Kosten der Gesellschaft geprüft. Für das erste zu prüfende Geschäftsjahr bestimmt die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Abschlussprüfer. Der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft ist unverzüglich nach Beendigung der Prüfung vom Abschlussprüfer bei der BaFin einzureichen.
5. Der Jahresbericht ist allen Gesellschaftern in Textform bekanntzugeben bzw. mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung zuzusenden.
6. Dem Publikum ist der gemäß § 158 KAGB zu erstellende Jahresbericht an den Stellen zugänglich zu machen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegeben sind.

§ 18 Auszahlungen

1. Soweit die Gesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Gesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszahlen, sofern die Verwahrstelle in einer Kontroll- und Freigabemitteilung bestätigt, dass die gesamte geplante Auszahlung vom Bankkonto der Gesellschaft erfolgen kann. Ferner darf keine Verpflichtung der Gesellschaft gegenüber einem Dritten bestehen, beispielsweise aufgrund oder im Zusammenhang mit einer Regelung eines

Finanzierungs- und/oder Sicherheitenvertrags, den die Gesellschaft mit diesem Dritten abgeschlossen hat, die Auszahlung nicht oder nicht in voller Höhe vorzunehmen.

2. Die Gesellschaft bildet jeweils eine im jeweiligen Geschäftsjahr angemessene Liquiditätsreserve zur Bestreitung der Kosten und Ausgaben der Gesellschaft nach Maßgabe der Regelungen in den Anlagebedingungen.
3. Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen grundsätzlich in AUD auf die vom Gesellschafter in der Beitrittsvereinbarung zu benennende AUD-Kontoverbindung. Sollte der Gesellschafter eine Auszahlung in Euro wünschen, muss er dies unter Angabe einer gültigen Euro-Kontoverbindung in der Beitrittsvereinbarung entsprechend angeben. Zahlungen an die Gesellschafter in Euro werden sechs Bankarbeitstage vor der Auszahlung zum jeweils aktuellen und der Gesellschaft zugänglichen Euro-/AUD-Wechselkurs von AUD in Euro getauscht. Die Gesellschaft kann den Währungstausch nach ihrer Wahl von einer der die Gesellschaftskonten führenden Banken vornehmen lassen. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit den Auszahlungen durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z. B. Kosten für Kontoführung, Kosten der Fremdwährungsüberweisung, Rückbuchungen, weitere Bankgebühren), sind – soweit gesetzlich zulässig – vom jeweiligen Gesellschafter zu tragen und werden mit der Auszahlung verrechnet.

Eine Änderung der Kontoverbindung oder der gewünschten Auszahlungsart muss der Gesellschaft spätestens 20 Tage vor dem Auszahlungstermin schriftlich mitgeteilt werden.

4. An den Auszahlungen nehmen die Gesellschafter dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiler Auszahlungsanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung der Kommanditeinlage folgt, zusteht. Der Zeitpunkt für die vertragsgemäße Einlagenleistung ist aus der Beitrittsvereinbarung ersichtlich. Satz 1 gilt auch, wenn Gesellschafter Einlagen ganz oder teilweise vor dem Zeitpunkt gemäß Satz 2 geleistet haben.
5. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, Auszahlungen für das vorangegangene Geschäftsjahr auch vor einem Beschluss der Gesell-

schafter zu veranlassen (vorläufige Auszahlung). Die Auszahlungen an die Gesellschafter sollen grundsätzlich jährlich Ende Juni für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr erfolgen; erstmals Ende Juni 2020 für das Geschäftsjahr 2019.

6. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, Auszahlungsansprüche eines Gesellschafters mit etwaigen Ansprüchen der Gesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter zu verrechnen.
7. Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten.
8. Eine Rückgewähr der geleisteten Kommanditeinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Gesellschaft bedarf die Rückgewähr der Haftsumme oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; der vorstehende Satz 2 dieses Abs. 8 gilt entsprechend. Die Haftung der Gesellschafter im Außenverhältnis bleibt unberührt.

§ 19 Beteiligung am Ergebnis

1. Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Gesellschaft (einschließlich des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahrs nach § 22 Abs. 3 II Nr. 6 KARBV) bestimmt sich nach dem Verhältnis

der Kapitalkonten I zum gesamten Kapitalkonto I aller Gesellschafter gemäß § 9 Abs.1 lit. a) zum jeweiligen Bilanzstichtag, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. Treten Gesellschafter unterjährig bei oder erhöhen sie unterjährig ihre Kommanditeinlage, nehmen sie am Ergebnis ab dem Ersten des auf die vollständige Zahlung der Kommanditeinlage folgenden Monats bzw. – im Falle einer Erhöhung der Kommanditeinlage – des Erhöhungsbetrags teil. Die Ergebnisverteilung nach diesem Abs. 1 gilt vorbehaltlich zwingender Regeln auch für die steuerliche Ergebnisverteilung.

2. Abweichend von Abs. 1 wird während der Platzierungsphase und soweit erforderlich für Folgejahre das Ergebnis, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass die Kapitalkonten V im selben Verhältnis zueinander stehen wie die eingezahlten Kommanditeinlagen (Vorabverteilung). Hierzu werden – soweit erforderlich – später beitretenden bzw. ihren Kommanditanteil erhöhenden Gesellschaftern von nach dem Monatsersten ihrer vertragsgemäßen Einlageleistung anfallenden Gewinnen bzw. Verlusten der Gesellschaft ggf. Vorabanteile zugerechnet, bis sämtlichen Gesellschaftern Gewinne und Verluste der Gesellschaft in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind.
3. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kommanditanteile (Kapitalkonto I) übersteigen; eine Ausgleichspflicht ergibt sich hierdurch nicht.
4. Bei den Gesellschaftern anfallende und steuerlich relevante Sonderwerbungskosten und Sonder-einnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben und Sonderbetriebseinnahmen sind bis spätestens zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft unter Vorlage von Belegen ohne besondere Aufforderung schriftlich mitzuteilen. Für eine Berücksichtigung später zugehender Mitteilungen kann von Seiten der Gesellschaft keine Gewähr übernommen werden. In Fällen von Nachmeldungen ist die Gesellschaft berechtigt, den verursachenden Gesellschafter mit zusätzlich bei ihr entstandenen Verwaltungskosten zu belasten und diese gemäß § 18 Abs. 6 zu verrechnen.
5. Sollten gemäß den steuerlichen Vorschriften bei Gesellschaftern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sondereinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für

steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus oder aufgrund der Beteiligung eines Gesellschafters an der Gesellschaft bei der Gesellschaft Mehrbelastungen (einschließlich Steuerbelastungen) resultieren, sind diese von dem verursachenden Gesellschafter zu tragen. Soweit Mehrbelastungen durch Treugeber oder Direktkommanditisten veranlasst sind, ist der Treuhandkommanditist bzw. Direktkommanditist gegenüber der Gesellschaft zu deren Tragung verpflichtet. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit alle diesbezüglichen gegenwärtigen und künftigen (auch bedingten) Ansprüche gegen Treugeber aus abgeschlossenen oder abzuschließenden Treuhandverträgen an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an.

§ 20 Vergütungen

1. Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung (inklusive Umsatzsteuer) in Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage gemäß Abs. 4 im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 5.950 AUD.
2. Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung (inklusive Umsatzsteuer) in Höhe von 0,02 % der Bemessungsgrundlage gemäß Abs. 4 im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 3.570 AUD.
3. Der Treuhandkommanditist erhält für seine Tätigkeit, die er auf Grund des Treuhandvertrags allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung (inklusive Umsatzsteuer) in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage gemäß Abs. 4 im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 13.090 AUD.
4. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

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

5. Die vorstehend genannten Vergütungen berücksichtigen die anfallende Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuerersatzes von 19%. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Vergütungen entsprechend angepasst. Etwaige Vorsteuererstattungen kommen der Gesellschaft zugute.
6. Die Ansprüche auf die in den Abs. 1 bis 3 genannten Vergütungen entstehen jeweils am 30. November eines Jahrs, erstmals für das Geschäftsjahr 2019 und werden mit Entstehen zur Zahlung fällig. In Rumpfgeschäftsjahren sind die Vergütungen zeitanteilig zu zahlen.

§ 21 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

1. Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise übertragen oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung oder Veräußerung, darüber verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des Gesellschaftsanteils bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:
 - a) die Verfügung zugunsten einer Person oder Gesellschaft erfolgen soll, die nach den Maßgaben dieses Vertrags von einer Beteiligung ausgeschlossen ist;
 - b) gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Gesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge;
 - c) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
 - d) ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert; und/oder
 - e) Steuern, Kosten oder andere Nachteile auf der Ebene der Gesellschaft und/oder ihren Gesellschaftern drohen.

2. Eine Übertragung bzw. eine Verfügung kann jeweils nur zum Ablauf des 31. Dezembers eines jeden Jahrs bzw. zum Beginn des 1. Januars eines jeden Jahrs und nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Gesellschafter die beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich bis zum 30. November des betreffenden Jahrs unter Beifügung aller für die Übertragung bzw. Verfügung erforderlichen Unterlagen (u. a. Original-Übertragungsvertrag, gültige Legitimationsdokumente) angezeigt hat. In der schriftlichen Anzeige und auf Nachfrage hat der Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft die zur Entscheidung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlichen Angaben zu machen und zu belegen.
3. Dem geschäftsführenden Kommanditisten steht – außer bei Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft an Ehepartner, Eltern oder Kinder – an der Beteiligung eines jeden Gesellschafters einzeln ein Vorkaufsrecht gemäß den nachstehenden Bestimmungen zu. Vor Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist diese zunächst dem geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich unter Beifügung des Original-Kaufvertrags mit dem kaufwilligen Dritten zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von dem geschäftsführenden Kommanditisten oder einem nach seinem eigenem freien Ermessen zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch den geschäftsführenden Kommanditisten oder den von ihm benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Eingang des im obigen Sinne vollständigen schriftlichen Angebots zum Kauf der Beteiligung beim geschäftsführenden Kommanditisten. Im Übrigen gelten hinsichtlich des Vorkaufsrechts die gesetzlichen Bestimmungen (§§ 463 ff. BGB). Die mit der Veräußerung und Abtretung entstehenden Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft anfallende Steuern gehören, sind vom verkaufenden Kommanditisten bzw. Treugeber zu tragen. Der geschäftsführende Kommanditist kann seine Beteiligung auch über den Treuhandkommanditisten halten.
4. Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung ist nur zulässig, soweit dadurch keine Gesellschaftsanteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 20.000 AUD beträgt und durch 1.000 AUD ohne Rest teilbar ist.
5. Die Bestellung von Pfandrechten an Gesellschaftsanteilen ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem freien Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten bzw. die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.
6. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten – ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge – werden alle Konten gemäß § 9 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Der Übergang ist der Gesellschaft schriftlich anzuzeigen. Eine Übertragung kann erst vollzogen werden, wenn der Kapitalverwaltungsgesellschaft die für die Übertragung notwendigen Unterlagen gemäß Abs. 2 vollständig zur Verfügung gestellt wurden, die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorliegt und die vom Gesellschafter zu entrichtenden Gebühren und sonstige Kosten gemäß Abrechnung der Gesellschaft vollständig entrichtet sind.
7. Bei Übertragung eines Anteils bzw. einer Verfügung in sonstiger Weise über einen Anteil tragen der übertragende bzw. verfügende Gesellschafter sowie der Erwerber gesamtschuldnerisch die damit verbundenen und konkret nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft, jedoch nicht mehr als 80% des nach § 168 Abs. 1 KAGB zuletzt durch die Gesellschaft ermittelten Anteilswerts. Zu diesen notwendigen Auslagen gehören insbesondere i) Rechts- und Steuerberatungskosten, und ii) eine Abgeltung des konkret nachgewiesenen Verwaltungsaufwands der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Abwicklung der Übertragung sowie Ersatz der damit verbundenen Kosten, in allen Fällen zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.
8. Gegenüber der Gesellschaft gilt der übertragende Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis die Übertragung des jeweils betroffenen Gesellschaftsanteils unter Beachtung von Abs. 2 wirksam auf den Erwerber übergegangen ist bzw.

der geschäftsführende Kommanditist von seinem Vorkaufsrecht gemäß Abs. 3 Gebrauch gemacht hat und der Gesellschaftsanteil auf ihn oder den von ihm benannten Dritten wirksam übergegangen ist. Die Gesellschaft ist bis zu diesem Zeitpunkt berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung, auch gegenüber dem neuen Gesellschafter bzw. dem geschäftsführenden Kommanditisten oder dem von diesem benannten Dritten, an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen.

9. Die Regelungen des § 22 Abs. 1 hinsichtlich der Umwandlung der direkten Beteiligung als Kommanditist in eine Treuhandbeteiligung finden entsprechende Anwendung, wenn ein Kommanditist seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise durch Schenkung, oder in sonstiger Weise wirksam an Dritte überträgt.
10. Ungeachtet der vorhergehenden Bestimmungen ist der der Gesellschaft als Gesellschafter beigetretene Platzierungsgarant nach Ende der Platzierungsphase berechtigt, seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte – auch unterjährig – zu übertragen.

§ 22 Tod eines Gesellschafters

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

Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Mit Versterben eines Kommanditisten wandelt sich dessen Beteiligung als Kommanditist der Gesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Gesellschaft über den Treuhandkommanditisten. Das Treuhandverhältnis richtet sich dann nach dem Inhalt dieses Gesellschaftsvertrags sowie des Treuhandvertrags im Sinne von § 6 Abs. 3 in der

jeweils geltenden Fassung. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, wird der Treuhandvertrag als reine Beteiligungsverwaltung weitergeführt.

2. Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 21 Abs. 1 Satz 3 vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Gesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.
3. Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer haben sich auf eigene Kosten durch Vorlage eines Erbscheins, einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift oder eines anderen geeigneten Erbnachweises zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren auf Kosten der Erben die Abtretung des Kommanditanteils durch den/die Erben an ihn nachzuweisen. Soweit das Registergericht weitere Nachweise fordert, sind diese beizubringen.
4. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Auszahlungen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Unterlagen in nicht deutscher Sprache sind in einer von einem vereidigten Dolmetscher in die deutsche Sprache übersetzten Form auf Kosten der Erben vorzulegen. Andernfalls ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Gesellschaft ist berech-

tigt, auf Kosten der Erben, nach eigenem freien Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Gesellschaft führen könnte, ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Anleger abzulehnen, sodass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet; vorstehender Abs. 2 Sätze 2 f. gelten entsprechend.

5. Testamentsvollstreckung an Gesellschaftsanteilen von Kommanditisten und Treuhandbeteiligungen ist zulässig. Ein Testamentsvollstrecker hat sich auf Kosten des Nachlasses durch Vorlage des Originals oder einer Ausfertigung seines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu legitimieren.
6. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer haben alle mit dem Erbfall verbundenen und konkret nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu tragen, jedoch nicht mehr als 80% des nach § 168 Abs. 1 KAGB zuletzt durch die Gesellschaft ermittelten Anteilswerts. Zu diesen notwendigen Auslagen gehören insbesondere i) Rechts- und Steuerberatungskosten, und ii) eine Abgeltung des konkret nachgewiesenen Verwaltungsaufwands der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Abwicklung des Erbfalls sowie Ersatz der damit verbundenen Kosten, in allen Fällen zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.
7. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für die Liquidation oder Umwandlung eines Kommanditisten bzw. Treugebers, der keine natürliche Person ist.

§ 23 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Dauer der Gesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 30.06.2030 (Grundlaufzeit).
2. Die Gesellschafter können im schriftlichen Umlaufverfahren oder in einer Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen

Stimmen die Verlängerung der Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahren beschließen. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen insbesondere darin, dass

- das Anlageobjekt bis zum Ende der Grundlaufzeit noch nicht veräußert werden konnte und mehr Zeit für die Verwertung des Anlageobjekts erforderlich ist,
- der erwartete Veräußerungserlös für das Anlageobjekt nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung des Anlageobjekts zu erwarten ist,
- die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder
- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

3. Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Gesellschaft nach Maßgabe des § 27 aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Gesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter der Gesellschaft die Auflösung mit qualifizierter Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen.
4. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

§ 24 Kündigung

1. Ein Gesellschafter kann während der vereinbarten Dauer der Gesellschaft gemäß § 23 das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 1 und 2 HGB ist entsprechend anzuwenden.
2. Eine außerordentliche Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschaft zu erfolgen. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Gesellschaft.

3. Die außerordentliche Kündigung des persönlich haftenden Gesellschafters wird erst wirksam, wenn gemäß § 25 Abs. 3 ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bestimmt oder in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Die außerordentliche Kündigung des geschäftsführenden Kommanditisten wird zur Wahrung der vermögensverwaltenden Qualifikation der Gesellschaft nicht wirksam, bevor gemäß § 25 Abs. 4 eine andere juristische bzw. natürliche Person als geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen worden ist.
4. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.
- e) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, weil und soweit in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß § 21 Abs. 1 Satz 3 vorliegt bzw. entsteht, sofern die Ausschlussklärung spätestens innerhalb von sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente beim geschäftsführenden Kommanditisten erfolgt. Dies gilt entsprechend im Fall des § 22, wenn kein Rechtsnachfolger Gesellschafter wird.

Für Treugeber gilt das Vorstehende sinngemäß, sodass bei Vorliegen eines der vorstehend genannten Fälle bezüglich eines Treugebers der Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten anteilig herabgesetzt werden kann.

§ 25 Ausscheiden von Gesellschaftern

1. Ein Gesellschafter scheidet, sofern nicht in diesem Gesellschaftsvertrag abweichend geregelt, aus der Gesellschaft aus, wenn
 - a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt hat, mit Wirksamwerden der Kündigung;
 - b) er durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, mit Zugang der Ausschlussklärung;
 - c) über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Nr. 2 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Nr. 3 HGB);
 - d) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, weil die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldenbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kommanditanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird;
 2. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt. Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird diese gemäß Abs. 5 mit einem neuen Treuhandkommanditisten oder gemäß Abs. 6 mit den betreffenden Treugebern fortgesetzt.
 3. Bei Ausscheiden des bisherigen persönlich haftenden Gesellschafters ist die Bestellung eines neuen persönlich haftenden Gesellschafters mit einfacher Mehrheit gemäß § 14 Abs. 5 lit. f) zu beschließen. Der persönlich haftende Gesellschafter soll grundsätzlich zu gleichen Bedingungen in die Gesellschaft aufgenommen werden. Das alleinige Vorschlagsrecht für die Benennung eines neuen persönlich haftenden Gesellschafters steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu. Die Gesellschaft stellt den neuen persönlich haftenden Gesellschafter von der Inanspruchnahme sämtlicher vor Beitritt des neuen persönlich haftenden Gesellschafters bereits entstandenen und bis zur Eintragung des neuen persönlich haftenden Gesellschafters in das Handelsregister noch entstehenden Ansprüche frei. Das Ausscheiden des bisherigen persönlich haftenden Gesellschafters wird nicht wirksam, bevor nicht gemäß diesem Abs. 3 eine andere juristische Person in der Rechtsform der GmbH als persönlich haftender Gesellschafter in die Gesellschaft aufgenommen worden ist.
 4. Abs. 3 gilt entsprechend für die Aufnahme eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten bei

Ausscheiden des bisherigen geschäftsführenden Kommanditisten.

5. Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten ist die Bestellung eines neuen Treuhandkommanditisten mit einfacher Mehrheit gemäß § 14 Abs. 5 lit. g) zu beschließen. Das alleinige Vorschlagsrecht für die Benennung eines neuen Treuhandkommanditisten steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu. Der neue Treuhandkommanditist tritt unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten ein. Die Übertragung des Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des neuen Treuhandkommanditisten als Kommanditist in das Handelsregister. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle Treugeber ihr bisheriges Treuhandverhältnis mit diesem fortzusetzen; § 5 Abs. 3 bleibt unberührt. Die entsprechende Verpflichtung trifft den neuen Treuhandkommanditisten.
6. Benennt die Kapitalverwaltungsgesellschaft binnen angemessener Frist von mindestens sechs Wochen keinen neuen Treuhandkommanditisten für den Fall seines Ausscheidens aus der Gesellschaft, so tritt der bisherige Treuhandkommanditist den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Beteiligungsbetrag ab. Die Übertragung des Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister.
7. An einer etwaigen Liquidation, deren Auflösungsbeschluss vor dem Zeitpunkt des Ausscheidens gefasst wurde, nimmt der ausscheidende Gesellschafter teil.
8. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Für bereits bestehende Verbindlichkeiten der Gesellschaft bleibt die Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters jedoch bestehen.
9. Das Ausscheiden eines Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer Abfindung gemäß § 26 abhängig.

§ 26 Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er – außer im Fall des Ausscheidens nach § 25 Abs. 1 lit. b) bis e) – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Gesellschafters am Verkehrswert der Gesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis des für ihn geführten Kapitalkonto I zur Summe der für sämtliche Gesellschafter geführten Kapitalkonten I. Beträge, die der Gesellschafter der Gesellschaft noch auszugleichen hat, sind zu berücksichtigen.
2. Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 25 Abs. 1 lit. b) bis e) aus der Gesellschaft aus, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung gemäß Abs. 1 unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20%, maximal jedoch in Höhe der konkret nachgewiesenen Auslagen der Gesellschaft bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft (verminderter Verkehrswert der Beteiligung).
3. Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt bei der Wertermittlung in jedem Fall außer Ansatz.
4. Die Höhe der Abfindung gemäß Abs. 1 bzw. 2 ist von dem ggf. gemäß § 17 Abs. 4 bestellten Abschlussprüfer bzw. anderenfalls von einem Steuerberater, vereidigten Buchprüfer oder einer Steuerberatungsgesellschaft bzw. einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der bzw. die einvernehmlich von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem ausscheidenden Gesellschafter oder, sofern ein diesbezügliches Einvernehmen nicht herzustellen ist, von dem Präsidenten, der für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer bestimmt wird, als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen verbindlich festzustellen. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der ausscheidende Gesellschafter.
5. Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach dem wirksamen Ausscheiden. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. Sofern in den vorstehend genannten Fällen die aktuelle Liquiditäts- und Wirtschaftslage der Gesellschaft die einmalige bzw. zeitlich gestaffelte Auszahlung des Abfindungsguthabens nicht zulässt, oder dies zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung auf Ebene der Gesellschaft führt, so kann die Gesellschaft den Auszahlungszeitraum auf mehr als fünf Jahre

verlängern. In diesen Fällen ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen.

6. Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Eine Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere des persönlich haftenden Gesellschafters, für die Erfüllung des Abfindungsanspruchs ist ausgeschlossen.

§ 27 Auflösung und Liquidation

1. Außer im Fall des § 28 Abs. 2, in dem die Liquidation ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgt, kann die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft nur mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.
2. Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt durch den geschäftsführenden Kommanditisten oder durch einen von ihm bestellten Dritten und mit der Maßgabe, dass jeder Liquidator berechtigt ist, die Gesellschaft einzeln zu vertreten.
3. Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft), danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. dem persönlich haftenden Gesellschafter und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen.

Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der Kommanditanteile der Gesellschafter (Kapitalkonto I) ausgezahlt, wobei der Liquidator berechtigt ist, für etwaige Steuerlasten oder sonstige drohende Verbindlichkeiten, die noch auf die Gesellschaft zukommen könnten, vorsorglich entsprechende Beträge bis zur verbindlichen Klärung einzubehalten und zunächst nicht auszuzahlen. Ein Anspruch auf Sachauskehrung besteht nicht.

Eine Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen. Es entstehen keine Ausgleichsansprüche zwischen den Gesellschaftern, soweit nach vollständiger Rückzahlung der Einlagen und nach Auszahlung des verbleibenden

Erlöses die Kapitalkonten der Gesellschafter voneinander abweichen.

4. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
5. Die Kommanditisten haften gemäß § 161 Abs. 3 KAGB nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 28 Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft

1. Kündigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Gesellschaft den Fremdverwaltungsvertrag oder erlischt die Befugnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft, als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB tätig zu sein, so hat der geschäftsführende Kommanditist mit Zustimmung der BaFin unverzüglich eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB zu bestellen und mit dieser einen im Wesentlichen gleichlautenden Fremdverwaltungsvertrag abzuschließen.
2. Versagt die BaFin ihre Zustimmung zur Bestellung einer nach Abs. 1 benannten neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder kann eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht binnen angemessener Frist, längstens innerhalb eines Monats, bestellt werden, so ist die Gesellschaft nach Ablauf der Monatsfrist gemäß § 27 auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss zu liquidieren.

§ 29 Handelsregistervollmacht

Jeder Anleger hat dem geschäftsführenden Kommanditisten auf eigene Kosten eine öffentlich beglaubigte unwiderrufliche, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende und bei natürlichen Personen über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht zu erteilen, die dem geschäftsführenden Kommanditisten während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Anmeldungen zum Handelsregister bevollmächtigt. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Verwendung eines von ihm vorgegebenen Musters zu verlangen. Entsprechendes gilt für Kommanditisten, die durch Rechtsnachfolge oder Übertragung in die Gesellschaft eintreten.

§ 30 Mitteilungen, Zugangsfiktion, Bekanntmachungen, Zahlungen und eigene Kosten der Gesellschafter

1. Die Gesellschafter haben der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 9 jeweils schriftlich ihre Anschrift, Faxnummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung, Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit, ihre steuerliche Ansässigkeit sowie Änderungen derselben unaufgefordert und unverzüglich nach Eintritt der Änderung mitzuteilen. Kosten, die durch nicht aktuelle Angaben (z. B. aufgrund von Postrücksendungen oder Rücklastschriften) entstehen, trägt der Gesellschafter.
2. Mitteilungen und Bekanntmachungen der Gesellschaft an die letzte gemäß Abs. 1 übermittelte Adresse des Gesellschafters gelten bei Postversand als dem Gesellschafter am dritten auf das Versanddatum folgenden Werktag ordnungsgemäß zugegangen, es sei denn, sie gehen früher zu; bei elektronischer Kommunikation an die letzte gemäß Abs. 1 übermittelte Adresse des Gesellschafters gilt der Zugang, es sei denn er erfolgt früher, als am nächsten Werktag ordnungsgemäß zugegangen. Der Versand von Mitteilungen und Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgt ausschließlich an den Gesellschafter oder alternativ an maximal einen von ihm benannten Zustellungsbevollmächtigten. § 5 Abs. 9 Satz 4 und 5 gelten entsprechend.
3. Die Gesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhandkommanditist sind berechtigt, die Kommunikation mit dem jeweiligen Anleger, betreffend die Übersendung von schriftlichen Mitteilungen und Niederschriften, insbesondere gemäß § 13 Abs. 7 und § 16 Abs. 8 auch per unverschlüsselter E-Mail abzuwickeln, wenn sich der jeweilige Anleger hiermit einverstanden erklärt. In diesem Fall kann das Erfordernis der schriftlichen Übersendung nach diesem Vertrag durch die Versendung per E-Mail erfolgen. Sofern im Gesellschaftsvertrag dafür Fristen in Bezug genommen werden, ist für die Berechnung der Fristen das Sendedatum der E-Mail maßgebend. Der Anleger wird mit seiner Einverständniserklärung für den Versand per E-Mail eine E-Mail-Adresse bekanntgeben, deren etwaige Änderung er unverzüglich anzuzeigen hat.
4. Wird in diesem Gesellschaftsvertrag für die Übermittlung von Mitteilungen und/oder Informationen das Erfordernis geregelt, dies schriftlich zu tun, wird dieses Formerfordernis sowohl durch den Versand des Schriftstücks per Post, als auch durch telekommunikative Übermittlung per Telefax und E-Mail gewahrt.
5. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter durch Zahlung auf die letzte gemäß Abs. 1 übermittelte Bankverbindung des Gesellschafters mit schuldbeitreibender Wirkung zu erfüllen. Wahlweise ist die Gesellschaft auch berechtigt, vom Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger die Angabe einer Bankverbindung (sowie den Nachweis der Berechtigtenstellung) zu verlangen bzw. Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger im Fall eines nicht ausreichenden Nachweises durch Hinterlegung zu erfüllen. Die Kosten hierfür trägt der Gesellschafter.
6. Eigene Kosten, die ein Gesellschafter individuell verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören beispielsweise Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten, Kosten des Geldverkehrs (einschließlich Bearbeitungs- und Bankgebühren), Kosten für Zweitschriften von Unterlagen, die dem Gesellschafter von der Gesellschaft bereits zur Verfügung gestellt wurden (z. B. Jahresberichte), Kosten für Bevollmächtigte und Sachverständige, persönliche Fremdfinanzierungskosten und/oder Kosten für die Erstellung ausländischer Einkommensteuererklärungen. Diese Kosten können u. a. anfallen für
 - Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (u. a. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft),
 - Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft oder für die Beschlussfassung im Wege der schriftlichen Abstimmung,
 - Erteilung von Weisungen an den Treuhandkommanditisten,
 - Beratung bei Veräußerung/Beendigung der Beteiligung,
 - Beratung bei einer Gesellschafterinsolvenz,
 - Beratung bei Übertragungen bzw. sonstigen Verfügungen über Kommanditanteile,
 - Erstellung der Anlagen zur Erbschaft- bzw. Schenkungsteuererklärung,
 - Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,

- Erstellung von steuerlichen Ergänzungsrechnungen,
- Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, oder
- Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben.

§ 31 Datenschutz

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den Anforderungen des Datenschutzrechts Rechnung tragen und die in der Beitrittsvereinbarung des Anlegers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beteiligung des Anlegers erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“) im Rahmen der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeiten und nutzen und an die mit der Beteiligung befassten Personen im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Gesellschafter erhalten im Rahmen ihrer Zeichnung weitere detaillierte Informationen, insbesondere auch zu den gesetzlichen Informationspflichten und Betroffenenrechten nach den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung („DS-GVO“).

§ 32 Schlichtungsstelle, Ombudsverfahren

1. Die Anleger sind berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB, die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Das Recht, die ordentlichen Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.
2. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Anleger über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Anleger. Ein ausscheidender Anleger soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 33 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw.

undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Gesellschaftsvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

2. Nebenabreden zu diesem Gesellschaftsvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht im Gesetz eine gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst. Die Schriftform wird auch durch telekommunikative Übermittlung (u. a. Telefax, E-Mail) gewahrt. Die Regelungen zur Beschlussfassung bleiben unberührt.
3. Auch eine von dem Gesellschaftsvertrag abweichende, lang andauernde Übung hat keine Änderung des Gesellschaftsvertrags zur Folge und begründet keine über den Gesellschaftsvertrag hinausgehenden Rechte der Gesellschaft, deren Geschäftsführung oder einzelner Gesellschafter.
4. Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme der Beitrittsvereinbarung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.
5. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Gesellschaftsvertrags ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- oder Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.
6. Der Gesellschaftsvertrag und alle mit ihm im Zusammenhang stehenden vertraglichen und außervertraglichen Ansprüche unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

München, 06.02.2019

Michael Lindemann, Ulrich Zwahr
als Geschäftsführer
für die Real I.S. Beteiligungs GmbH
(Geschäftsführender Kommanditist)

Christian Berger
als Geschäftsführer
für die CB Beteiligungs GmbH
(Persönlich haftender Gesellschafter)

Frank Alexander Paulus
als Geschäftsführer für die
FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH
(Treuhandkommanditist)

Anlage III: Treuhandvertrag

zwischen

dem in der Beitrittsvereinbarung für die Beteiligung an dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF

„Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ genannten Person (nachfolgend „Treugeber“)

und der

FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Bavariastraße 7a, 80336 München (nachfolgend „Treuhandkommanditist“)

Präambel

1. Der Treugeber beabsichtigt, sich mit dem in der Beitrittsvereinbarung genannten Beteiligungsbeitrag (Kommanditeinlage) als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Investment-KG“), einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“), zu beteiligen.
2. Nach Ablauf der Platzierungsphase ist der Treugeber jederzeit berechtigt, die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an sich zu verlangen und damit die Beteiligung an der Investment-KG als Kommanditist direkt zu halten (nachfolgend „Direktkommanditist“). In diesem Fall wird der Treuhandauftrag beendet und dieses Vertragsverhältnis mit dem Treuhandkommanditisten als reine Beteiligungsverwaltung hinsichtlich des Kommanditanteils fortgesetzt.
3. Für das Verhältnis zwischen dem Treuhandkommanditisten und dem Treugeber bzw. dem Direktkommanditisten gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen der Investment-KG entsprechend, soweit dieser Treuhandvertrag (nachfolgend „Treuhandvertrag“) keine abweichenden Bestimmungen enthält. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen liegen dem Treugeber bzw. Direktkommanditisten vor und sind Bestandteil dieses Treuhandvertrags.

§ 1 Treuhandauftrag

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhandkommanditisten, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch („BGB“) einen Kommanditeil in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags an der Investment-KG treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und auf Risiko des Treugebers zu übernehmen, zu halten und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Treugebers angegeben ist (Beteiligung als Treugeber).
2. Sofern der Treugeber nach der Platzierungsphase eine Umwandlung in eine Direktkommanditistenstellung wünscht und die entsprechenden Voraussetzungen gemäß § 7 erfüllt sind, erteilt er dem Treuhandkommanditisten hiermit den Auftrag nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen und der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags eine direkte Kommanditbeteiligung in entsprechender Höhe in offener Stellvertretung für den Treugeber zu begründen und zu verwalten (Beteiligung als Direktkommanditist).
3. In beiden vorgenannten Fällen wird der Treuhandkommanditist für den Treugeber – soweit erforderlich auch in dessen Namen – die Geschäfte besorgen, die zur Durchführung dieses Auftrags notwendig oder nach Ansicht des Treuhandkommanditisten zweckmäßig sind.
4. Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Treugeber ein verbindliches Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags ab. Dieses Angebot bleibt binnen 90 Tage nach Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung durch den Treugeber (Annahmefrist) wirksam, sofern der Treugeber nicht von einem etwaigen in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten Widerrufsrecht Gebrauch macht. Der Treuhandkommanditist kann das Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags nach Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG annehmen. Durch die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags im Rahmen der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhandkommanditisten wird die Stellung als Treugeber begründet und der Treuhandvertrag wirksam. Ein Anspruch des Treugebers auf Annahme des Treuhandauftrags durch den Treuhandkommanditisten besteht nicht.

5. Die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung. Er wird über die Annahme des Angebots auf Abschluss dieses Treuhandvertrags und Zulassung des Treuhandkommanditisten zur entsprechenden Kapitalerhöhung jedoch schriftlich informiert.
 6. Der Beteiligungsbetrag eines Treugebers am Kapital der Investment-KG (ohne Ausgabeaufschlag) muss mindestens 20.000 australische Dollar („AUD“) betragen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG kann im Einzelfall nach eigenem freien Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen, wobei ein Betrag von 10.000 AUD nicht unterschritten werden darf. Beteiligungsbeiträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich hat der beitretende Treugeber einen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% bezogen auf seinen Beteiligungsbetrag zu leisten.
 7. Die Treugeber bilden untereinander keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.
 8. Die Treuhandenschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Halten und die Verwaltung der Kommanditanteile gemäß diesem Treuhandvertrag. Der Treuhandkommanditist ist insbesondere nicht verantwortlich für:
 - a) die Prüfung der gemäß § 297 KAGB zu erstellenden Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, wesentliche Anlegerinformationen und ggf. letzter veröffentlichter Jahresbericht, etwaige Nachträge zum Verkaufsprospekt) sowie der weiteren Werbeunterlagen,
 - b) die Prüfung der wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Eignung des geschlossenen inländischen Publikums-AIF für den Treugeber,
 - c) die Prüfung der Bonität der beteiligten Vertragspartner,
 - d) die Prüfung der Mangelfreiheit und Geeignetheit der Vermögensgegenstände, in die die Investment-KG mittelbar und unmittelbar investiert bzw. deren Wirtschaftlichkeit,
 - e) die Weitergabe von Informationen an den Treugeber außerhalb des Informationsumfangs, die über die seinerseits erhaltenen Informationen der Geschäftsführung der Investment-KG hinausgehen sowie
 - f) die Wahrnehmung der individuellen steuerrechtlichen Interessen des Treugebers.
 9. Der Treuhandkommanditist ist darüber hinaus nicht befugt, für den Treugeber Rechtsgeschäfte abzuschließen oder Handlungen vorzunehmen, die einer Erlaubnis nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz bedürfen.
- § 2 Auftragsdurchführung**
1. Der Treuhandkommanditist hält die Treuhandbeteiligungen für die einzelnen Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Die für den Treuhandkommanditisten im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt gemäß § 8 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags stets ein in Euro lautendes Äquivalent von 10 AUD. Er nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten des Treugebers gegenüber der Investment-KG im Umfang der Beteiligung des Treugebers nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags wahr.
 2. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, seinen Kommanditanteil an der Investment-KG gleichzeitig für mehrere Treugeber treuhänderisch zu halten und zu verwalten. Er ist insofern berechtigt, die ihm vom Treugeber übertragenen Aufgaben auch für die anderen Treugeber, die ihn mit der Übernahme von Kommanditanteilen an der Investment-KG beauftragt haben oder beauftragen werden, zu übernehmen sowie Treuhand- und ähnliche Aufgaben bei anderen Investment-KG und für andere Personen wahrzunehmen.
 3. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Dieser hat im Innenverhältnis der Investment-KG und der Gesellschafter der Investment-KG zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Er ist insofern wirtschaftlicher Eigentümer des für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

4. Der Treugeber stellt den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Dies gilt auch für die gesetzliche Haftung der Kommanditisten gemäß §§ 171 ff. HGB. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

§ 3 Treuhandvermögen

1. Der Treuhandkommanditist hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.
2. Der Treugeber ist entsprechend seines Beteiligungsbetrags am Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten beteiligt.
3. Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils zum Zeitpunkt der Auszahlungen im Treugeberregister gemäß § 15 eingetragenen Treugeber zu.

§ 4 Weisungsbefugnis

1. Bei der Durchführung seiner Aufgaben unterliegt der Treuhandkommanditist jederzeit den Weisungen des Treugebers, wenn und soweit dieser Vertrag, der Gesellschaftsvertrag der Investment-KG oder sonstige Rechtspflichten dem nicht entgegenstehen. Soweit der Treugeber seine ihm zustehenden Rechte und Pflichten nicht selbst wahrnimmt und auch keine Weisungen erteilt, ist der Treuhandkommanditist bevollmächtigt, die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Treugebers sowie gemäß seiner Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern auszuüben.
2. Der Treuhandkommanditist erteilt hiermit dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil und der ihm aus diesem Kommanditanteil zustehenden Kontroll- und Widerspruchsrechte eines Kommanditisten. Diese Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden. Der Treugeber ist entsprechend berechtigt, selbst an Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Umlaufverfahren der Investment-KG teilzunehmen.

3. Die Investment-KG wird dem Treugeber im Rahmen des schriftlichen Umlaufverfahrens bzw. mit der Einladung zu einer Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge zu den Beschlussgegenständen unterbreiten und den Treugeber um Stimmabgabe oder Weisung bitten. Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, und dem Treuhandkommanditisten nicht rechtzeitig eine Weisung zu den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Investment-KG erteilt, ist der Treuhandkommanditist berechtigt und verpflichtet, das Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers auszuüben. § 14 Abs. 2 letzter Satz des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG bleibt unberührt. Weisungen an den Treuhandkommanditisten hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich erfolgen.

4. Erhält der Treuhandkommanditist von verschiedenen Treugebern unterschiedliche Weisungen zur Stimmabgabe, hat er die dem weisenden Treugeber zuzurechnenden Stimmen jeweils entsprechend der Weisung abzugeben (gespaltene Stimmabgabe). Das Stimmrecht eines einzelnen Treugebers kann durch den Treuhandkommanditisten jedoch stets nur einheitlich ausgeübt werden.

§ 5 Abtretung

1. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit seine Ansprüche aus dem für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlassten Entnahmen sowie auf dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Investment-KG zusteht (vermögensrechtliche Ansprüche), an den Treugeber ab. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung des vollständigen Eingangs des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag auf dem Konto der Investment-KG. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an.
2. Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten ist die Bestellung eines neuen Treuhandkommanditisten mit einfacher Mehrheit gemäß § 14 Abs. 5 lit. g) des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG zu beschließen. Das alleinige Vorschlagsrecht für

die Benennung eines neuen Treuhandkommanditisten steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit für den Fall seines drohenden Ausscheidens aus der Investment-KG, gleich aus welchem Grund, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den neuen Treuhandkommanditisten ab. Der neue Treuhandkommanditist übernimmt alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Die Übertragung des Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des neuen Treuhandkommanditisten als Kommanditist in das Handelsregister. Entsprechendes gilt für den Fall, dass Einzelvollstreckungsmaßnahmen durch Gläubiger des Treuhandkommanditisten in den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil durchgeführt werden.

3. Benennt die Kapitalverwaltungsgesellschaft binnen angemessener Frist von mindestens sechs Wochen keinen neuen Treuhandkommanditisten für den Fall seines Ausscheidens aus der Investment-KG, so endet dieser Vertrag und der Treuhandkommanditist tritt den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Beteiligungsbeitrags ab. Die Übertragung des Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Übertragung hiermit an.

§ 6 Verfügung des Treugebers

1. Der Treugeber kann über seine treuhänderisch gehaltene Beteiligung nach Maßgabe von § 21 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG verfügen.
2. Geht eine treuhänderisch gehaltene Beteiligung im vorgenannten Sinne auf einen neuen Treugeber über, überträgt der ausscheidende Treugeber alle seine Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag auf den neuen Treugeber. Der Treuhandkommanditist stimmt dieser Übertragung hiermit bereits jetzt zu.

§ 7 Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung

1. Nach der Platzierungsphase kann der Treugeber, ohne dieses Vertragsverhältnis vollständig zu kündigen, vom Treuhandkommanditisten jederzeit

schriftlich verlangen, auf seine Kosten die treuhänderisch gehaltene Beteiligung an ihn zu übertragen und seine Eintragung als Kommanditist im Handelsregister zu bewirken. In diesem Fall hat der Treuhandkommanditist die Kommanditbeteiligung des Treugebers nach Maßgabe von § 8 in offener Stellvertretung zu verwalten. Für diesen Fall tritt der Treuhandkommanditist bereits jetzt die für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Beteiligung aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister an den Treugeber ab, der die Abtretung bereits hiermit annimmt.

2. Bei Einräumung der Direktkommanditisten-Stellung gemäß Abs. 1 hat der Treugeber eine umfassende über den Tod hinaus wirksame und unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form nach Maßgabe von § 29 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG zur Verfügung zu stellen. Die hierfür anfallenden Kosten sind vom Treugeber selbst zu tragen.

§ 8 Beteiligungsverwaltung

1. Mit dem Wechsel von der Treugeberstellung in eine Direktkommanditisten-Stellung nach § 7 wird dieser Vertrag als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag fortgeführt, sofern er nicht zugleich nach § 12 vollständig endet.
2. Die Bestimmungen dieses Vertrags gelten entsprechend fort, soweit sich aus der Direktkommanditisten-Stellung des Treugebers nicht etwas anderes ergibt.

§ 9 Vollmacht

Der Treugeber erteilt hiermit dem Treuhandkommanditisten Vollmacht zu denjenigen Rechtsgeschäften und Handlungen, die zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung der in diesem Treuhandvertrag geregelten Geschäfte notwendig oder zweckmäßig erscheinen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Treuhandkommanditist insoweit befreit, als er als Vertreter aller Treugeber und Direktkommanditisten Geschäfte tätigen und Erklärungen abgeben kann. Soweit gesetzlich zulässig, ist er berechtigt, für einzelne Arten von Geschäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen. Er kann, soweit gesetzlich zulässig, durch einen gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrag im eigenen Namen und auf eigene Rech-

nung Dritten Tätigkeiten der Treuhand übertragen und ihnen insoweit erforderliche Bevollmächtigung erteilen; die Verantwortlichkeit der Treuhanderschaft verbleibt in jedem Fall beim Treuhandkommanditisten. Die Vollmacht gilt bei natürlichen Personen über den Tod des Treugebers (Vollmachtgebers) hinaus.

§ 10 Vergütung des Treuhandkommanditisten

1. Der Treuhandkommanditist erhält für seine Tätigkeit, die er allen Treugebern und Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung (inklusive Umsatzsteuer) in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage gemäß Abs. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 13.090 AUD.
2. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investment-KG im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
3. Alle Aufwendungen und Nebenkosten des Treuhandkommanditisten sind mit der Vergütung nach Abs. 1 abgegolten.
4. Die vorstehend genannte Vergütung berücksichtigt die anfallende Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuerersatzes von 19%. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wird die genannte Vergütung entsprechend angepasst.
5. Der Vergütungsanspruch entsteht am 30. November eines jeden Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2019 und wird mit Entstehen zur Zahlung fällig. In Rumpfgeschäftsjahren ist die Vergütung zeitanteilig zu zahlen.

§ 11 Haftung des Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist haftet nach den gesetzlichen Vorgaben für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

§ 12 Beendigung

1. Mit dem Wechsel von der Treugeberstellung in eine Direktkommanditistenstellung nach § 7 wird der Treuhandvertrag grundsätzlich nicht beendet, sondern als reine Beteiligungsverwaltung fortgeführt.
2. Der Treuhandvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investment-KG im Handelsregister eingetragen wird. Darüber hinaus endet der Treuhandvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn
 - a) der Treugeber sein Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags gemäß § 1 Abs. 4 wirksam widerruft;
 - b) der Treuhandkommanditist gemäß § 5 Abs. 3 ohne einen Nachfolger aus der Investment-KG ausscheidet;
 - c) der Treugeber nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus der Investment-KG ausscheidet.
3. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags ist ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
4. Kündigungen bedürfen der Schriftform.

§ 13 Tod eines Treugebers

Handelt es sich bei dem Treugeber um eine natürliche Person und verstirbt dieser, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben oder mit einem seiner Erben oder einem Vermächtnisnehmer fortgesetzt. Im Übrigen gelten die Regelungen für den Tod eines Gesellschafters des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG, insbesondere § 22 entsprechend.

§ 14 Schlichtungs- und Ombudsvereinbarung

1. Der Treugeber ist berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB, die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen die Investment-KG oder den Treuhandkommanditisten ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Das Recht, die ordentlichen Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.
2. Geht eine (treuhänderisch gehaltene) Kommanditbeteiligung an der Investment-KG im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Treugeber über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Treugeber. Ein ausscheidender Treugeber soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 15 Treugeberregister und Datenschutz

1. Der Treuhandkommanditist führt für alle Treugeber ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Treuhaberregister“).
2. Der Treugeber erhält nach Annahme seiner Beitrittsvereinbarung und dieses Treuhandvertrags eine schriftliche Bestätigung über die Eintragung seiner Beteiligung in das Treuhaberregister. Er ist verpflichtet, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten (insbesondere Adressänderungen, oder Änderungen der Bankverbindung) dem Treuhandkommanditisten unverzüglich bekannt zu geben und auf Verlangen des Treuhandkommanditisten auf eigene Kosten durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Der vermittelnde Vertriebspartner ist berechtigt, ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhandkommanditisten und an die Investment-KG und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG zu übermitteln.

3. Der Treuhandkommanditist wird den Anforderungen des Datenschutzrechts Rechnung tragen und die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden oder entstehen (zusammen „Daten“) im Rahmen der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeiten und nutzen und an die mit der Beteiligung befassten Personen im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Treugeber erhalten im Rahmen ihrer Zeichnung weitere detaillierte Informationen, insbesondere auch zu den gesetzlichen Informationspflichten und Betroffenenrechten nach den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung („DS-GVO“).

§ 16 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Treuhandvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
2. Sämtliche Mitteilungen zwischen Treugeber und Treuhandkommanditist müssen zu ihrer Wirksamkeit in Textform erfolgen.
3. Nebenabreden zu diesem Treuhandvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags bedürfen – vorbehaltlich Abs. 4 – der Schriftform, soweit nicht im Gesetz eine gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst.
4. Auf eine feste Verbindung dieses Treuhandvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme des Treuhandvertrags im Rahmen der Beitrittsvereinbarung durch den Treu-

handkommanditisten genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

5. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag und über das Zustandekommen des Treuhandvertrags ist München, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
6. Der Treuhandvertrag und alle damit im Zusammenhang stehenden vertraglichen und außervertraglichen Ansprüche unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

München, 06.02.2019

FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Treugeber

Datum (Annahme des Angebots des Treugebers durch den Treuhänder)

Real I.S. AG
Gesellschaft für
Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München
www.realisag.de

