



VERKAUFSPROSPEKT

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

(WKN A3CNXS | ISIN DE000A3CNXS5)

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF

Verkaufsprospekt
Anlagebedingungen
Gesellschaftsvertrag
Treuhandvertrag
Beitrittserklärung



Inhaltsverzeichnis

01 Wichtige Hinweise	04
02 Das Angebot im Überblick	05
03 Angaben zum Publikums-AIF/zur Investmentgesellschaft	08
04 Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	12
05 Die Primus Valor-Gruppe	14
06 Angaben zur Verwahrstelle	18
07 Angaben zur Treuhänderin	19
08 Anleger	21
09 Der Markt für Wohnimmobilien	22
10 Vermögensgegenstände, Anlageziele und Anlagepolitik	24
11 Die Beteiligung in Zahlen	28
12 Ermittlung und Verwendung der Erträge	33
13 Regelungen für die Vermögensbewertung	34
14 Angaben über die Anteile	36
15 Kosten	42
16 Risikohinweise	45
17 Kurzangaben zu Steuervorschriften	58
18 Vertragliche Grundlagen	65
19 Berichte und Prüfer	71
20 Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft	72
21 Angaben zum Fernabsatz und Verbraucherinformationen	73
 Anlagen:	
22 Anlagebedingungen	77
23 Gesellschaftsvertrag	83
24 Treuhandvertrag	95

Beitrittserklärung

01 | Wichtige Hinweise

Die Zeichnung von Anteilen an der Investmentkommanditgesellschaft „ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ (nachfolgend „Investmentgesellschaft“, „AIF“ oder „Gesellschaft“) erfolgt auf Grundlage dieses Verkaufsprospektes einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages sowie des Treuhandvertrages und der wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag sind als Anlage Bestandteile dieses Verkaufsprospektes.

Dieser Verkaufsprospekt sowie die wAI (wesentliche Anlegerinformationen) sind gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlagen. Den am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten sind der Verkaufsprospekt inklusive Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, die wesentlichen Anlegerinformationen und der letzte veröffentlichte Jahresbericht der Gesellschaft – in der jeweils aktuellen Fassung – kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung zu stellen. Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021.

Die vorgenannten Unterlagen sind kostenfrei bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlich:

Alpha Ordinatum GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft)
Harrlachweg 1
68163 Mannheim
Telefon: 0621 – 49 08 12 0
Fax: 0621 – 49 08 12 44 4
E-Mail: info@alpha-ordinatum.de

Sie stehen auch als Download auf der Internetseite der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.alpha-ordinatum.de zur Verfügung.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt des Verkaufsprospektes inklusive Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie der wesentlichen Anlegerinformationen und der für das Investmentvermögen erstellten Produktinformation hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen an der Gesellschaft auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in den zuvor genannten Unterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers. Dem Vertragsverhältnis zwischen dem geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) und den Anlegern sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften, die sich auf die Anteile des Investmentvermögens beziehen, werden in deutscher Sprache abgefasst.

Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 6 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und verfolgt nicht vorrangig Nachhaltigkeitsziele.

Stand des Verkaufsprospektes: 22.06.2021

Voraussichtlicher Auflegungszeitpunkt: Juni 2021

02 | Das Angebot im Überblick

Der Anleger erwirbt eine über die Treuhänderin Officium Treuhand GmbH in deren Namen, aber für Rechnung des Anlegers gehaltene, mittelbare Beteiligung an der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch „ImmoChance Deutschland 11“). Eine Beteiligung als Direktkommanditist ist erstmals mit Ablauf des 31.12.2023 möglich.

Wesentliche Merkmale des AIF

- Investition in Wohnimmobilien, in Deutschland gelegen, im Regelfall fertiggestellt und vermietet
- Breite Streuung auf zahlreiche Einzelmietler und Einzelimmobilien an verschiedenen Standorten
- Der Ankauf der Immobilien erfolgt durch Objektgesellschaften, an denen sich der ImmoChance Deutschland 11 mehrheitlich beteiligt
- Die Investitionsobjekte stehen zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts noch nicht fest
- Für den Ankauf der Objekte gelten die verbindlichen Anlagebedingungen, siehe Seite 77 ff.
- Systematische Aufwertung des Wohnungsportfolios hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Wohnqualität
- Professionelles Objekt- und Vermietungsmanagement

Wesentliche Risiken des AIF

- Die Fremdfinanzierung verursacht höhere Kosten als prognostiziert, Anschlussfinanzierungen können nicht abgeschlossen werden
- Steuerliche oder rechtliche Rahmenbedingungen ändern sich mit negativen Auswirkungen auf den Fonds und die Auszahlungen an die Anleger
- Bedarf an Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen höher als kalkuliert, Gebäudemängel werden erst nach Ankauf entdeckt
- Der Ankauf/Verkauf der Objekte erfolgt zu schlechteren Konditionen als prognostiziert
- Vermietungsprognosen können nicht realisiert werden: Erzielbare Mieten sind niedriger, Leerstandsquoten höher als prognostiziert

- Die Wertentwicklung des gesamten Portfolios liegt unter der planmäßigen Annahme
- Möglichkeit des kompletten Verlusts des investierten Kapitals (Totalverlust)

Über die vollständige Darstellung der wesentlichen Risiken informieren die Seiten 45 ff.

Investition und Finanzierung

ImmoChance Deutschland 11 beteiligt sich an Objektgesellschaften, welche die Anlageobjekte erwerben. Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts wurden noch keine Anlageobjekte durch eine Objektgesellschaft erworben. In der nachfolgenden Tabelle ist die Planung für die Investition und Finanzierung der Fondsobjekte auf Ebene der Investmentgesellschaft dargestellt (es ergeben sich Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- oder Abrundungen). Eine detaillierte Darstellung mit Beschreibung der einzelnen Positionen findet sich auf Seite 28 ff.

Kosten der Investitionsphase	EUR	In % des Gesamtkapitals
Investitionen in Objektgesellschaften	33.750.000	81,92 %
Fondsabhängige Kosten	6.360.000	15,44 %
Liquiditätsreserve	1.090.000	2,65 %
Gesamtinvestition	41.200.000	100,00 %
Kommanditkapital	40.000.000	97,09 %
Ausgabeaufschlag	1.200.000	2,91 %
Gesamtfinanzierung	41.200.000	100,00 %

Eckdaten des AIF

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim
Verwahrstelle	M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg
Treuhänderin	Officium Treuhand GmbH, Mannheim
Platzierungsgarantin	Primus Valor AG, Mannheim
Platzierungsfrist	Bis zum 31.12.2022, mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2023
Laufzeit	Bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu drei Jahre möglich
Kündigung durch Gesellschafter	Die ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen
Mindestbeteiligung	10.000 EUR; höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Agio	3 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Einzahlung	100 % zzgl. 3 % Agio nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin auf das nachfolgend genannte Einzahlungskonto

Einzahlungskonto

Kontoinhaber	ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
IBAN	DE87 6729 0000 0149 6828 21
BIC	GENODE61HD1
Geldinstitut	Heidelberger Volksbank

WKN	A3CNXS
ISIN	DE000A3CNXS5
LEI	391200ZSX2UST9F21B96

Rechte und Pflichten der Anleger

Die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte und Pflichten der Anleger, insbesondere das Recht auf Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft, Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechte sowie die Verpflichtung zur Einzahlung ihrer gezeichneten Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags, sind im Kapitel 03 „Angaben zum Publikums-AIF/zur Investmentgesellschaft“ auf Seite 8 ff. sowie im Kapitel 14 „Angaben über die Anteile“ auf Seite 36 ff. ausführlich beschrieben.

Steuervorschriften

Die Investmentgesellschaft ist gewerblich geprägt und erzielt originär Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG. Die Anleger sind Mitunternehmer im Sinne des § 15 EStG und erzielen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Auszahlungen der Vermögensanlage an die Anleger unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Detaillierte Erläuterungen zu den steuerlichen Grundlagen finden sich in Kapitel 17 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“ auf Seite 58 ff.

Gewerbesteueranrechnung

Die auf Ebene der Objektgesellschaften gezahlte Gewerbesteuer kann grundsätzlich auf Ebene der Anleger nach Maßgabe des § 35 EStG anteilig steuerlich angerechnet werden und würde dementsprechend den Gesamtrückfluss aus der Anlage um den Anrechnungsbetrag der Gewerbesteuer erhöhen. Nähere Erläuterungen finden sich im Kapitel 17 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“, Absatz 2.5 auf Seite 60–61.

Anlegerprofil

Das vorliegende Angebot richtet sich an Anleger, die eine unternehmerische Beteiligung mit langfristigem Anlagehorizont im Bereich Immobilien-Sachwerte erwerben wollen. Die Beteiligung eignet sich für Anleger, die über ein Grundverständnis für die wirtschaftlichen Zusammenhänge der angebotenen Anteile an der Investmentgesellschaft verfügen. Das Anlegerprofil wird detailliert im Kapitel 08 „Anleger – Profil des typischen Anlegers“ auf Seite 21 erläutert.

Haftung der Anleger

Die persönliche Haftung des Anlegers im Außenverhältnis kann gemäß § 172 Abs. 4 HGB aufgrund von Entnahmen bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder aufleben. Wird der Anleger deswegen durch Gläubiger der Investmentgesellschaft persönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger entsprechend der wiederauflebenden Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage unmittelbar zu be-

gleichen. Gemäß § 160 HGB haftet der ausscheidende Kommanditist bis zur Höhe der gegebenenfalls wiederauflebenden persönlichen Haftung, maximal bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch für einen Zeitraum von fünf Jahren ab seinem Ausscheiden für Verbindlichkeiten der Gesellschaft, soweit diese bis zu seinem Ausscheiden entstanden sind. Eine noch weitergehende Haftung durch eine analoge Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Hafteninlage kommt in Betracht, wenn Auszahlungen an die Anleger getätigt wurden, obwohl die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft dies nicht zugelassen hätte. Die Treugeber als mittelbar an der Investmentgesellschaft Beteiligte haften gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft nicht direkt. Über die Freistellungsverpflichtung der Treugeber zugunsten der Treuhänderin stehen sie jedoch im Ergebnis den Direktkommanditisten gleich. Ein Treugeber hat die Treuhänderin auf der Grundlage der Regelung des § 4 Abs. 2 des Treuhandvertrages entsprechend seinem Anteil von deren Verpflichtungen und Verbindlichkeiten freizustellen, die für diese bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhandverhältnisses aus dem Halten des Treuhandanteils entstehen, bzw. erstattet der Treuhänderin auf erstes Anfordern den Gegenwert, soweit diese bereits Leistungen erbracht hat.

Die Risiken aus der Haftung der Kommanditisten werden im Kapitel 16 „Risikohinweise“ auf Seite 45 ff. beschrieben.

03 | Angaben zum Publikums-AIF/ zur Investmentgesellschaft

Firma, Rechtsform, Sitz

Gesellschaft ist die „ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ mit Sitz Harrlachweg 1, 68163 Mannheim.

Unternehmensgegenstand

Der Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar Immobilien oder Grundstücke erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern. Die Investmentgesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind oder mit diesem unmittelbar oder mittelbar in Zusammenhang stehen. Sie kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

Gründung, Dauer, Geschäftsjahr

Die Gesellschaft wurde am 27.04.2021 in das Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HRA 710 021 eingetragen und beginnt mit ihrer Eintragung in das Handelsregister. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum Ende des achten Jahres nach Ende der Platzierungsfrist befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2022 die Gesellschaft bis zum 31.12.2030, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2023 die Gesellschaft bis zum 31.12.2031 befristet ist. Sie wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Darüber hinaus kann im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mindestens 50 % der abgegebenen Stimmen (einfacher Mehrheit) einmalig oder in mehreren Schritten die Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre beschlossen werden. Gründe für eine Verlängerung können gemäß den Bestimmungen der Anlagebedingungen insbesondere darin bestehen, dass die

Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiterhin annehmen; der An- und Verkaufsmarkt für die Vermögensgegenstände und die daraus resultierenden Erwartungen an die Veräußerungserlöse aus den Immobilien nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entsprechen oder keine Käufer für die Vermögensgegenstände vorhanden sind oder dass während der Verlängerungsdauer der Gesellschaft eine signifikante Wertsteigerung der Vermögensgegenstände zu erwarten ist.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Nach Ablauf der Laufzeit wird die Gesellschaft aufgelöst und liquidiert, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Nähere Informationen siehe Kapitel 20 „Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft“, Seite 72.

Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die ICD 11 GmbH (nachfolgend „Komplementärin“) mit Sitz Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 739 777. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Holger Kalmbach und Herr Sascha Müller. Die Komplementärin ist weder berechtigt noch verpflichtet, eine Kapitaleinlage zu leisten. Sie hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Gründungskommanditistin und Treuhandkommanditistin der Gesellschaft ist die Officium Treuhand GmbH (nachfolgend auch „Gründungskommanditistin“ oder „Treuhanderin“) mit Sitz Harrlachweg 1, 68163 Mannheim. Die Treuhänderin ist mit einer anfänglichen Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 EUR zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag an der Gesellschaft beteiligt.

Kapital der Gesellschaft

Die Höhe des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft ergibt sich aus der Kommanditeinlage der Treuhänderin in Höhe von 1.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag. Die Treuhänderin ist berechtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber der Komplementärin die Pflichteinlage für Dritte (nachfolgend „Treugeber“ oder „Anleger“) um bis zu 39.999.000 EUR auf bis zu 40.000.000 EUR zu erhöhen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist um maximal weitere 160.000.000 EUR auf bis zu 200.000.000 EUR zu erhöhen und die Treuhänderin zu beauftragen, die von ihr übernommene Pflichteinlage, um diesen Betrag zu erhöhen, wozu diese von den übrigen Gesellschaftern im Rahmen des Gesellschaftsvertrages ermächtigt ist. Die Primus Valor AG, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister Mannheim unter HRB 703 215 (nachfolgend „Garantin“), hat gegenüber der Investmentgesellschaft vertraglich eine Platzierungsgarantie abgegeben. Für den Fall, dass bis zum 31.12.2023 neben dem bereits gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft in einer Gesamthöhe von weniger als 8.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet werden, übernimmt die Garantin oder die von ihr benannte Dritte unwiderruflich am 01.01.2024 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 8.000.000 EUR fehlenden Betrages zuzüglich 3 % Ausgabeaufschlag. Nähere Informationen siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 65 ff. Hinsichtlich der Risiken, die sich aus der Abgabe der Platzierungsgarantie ergeben, wird auf das Kapitel 16 „Risikohinweise“, Abschnitt „Platzierung“, Seite 50 verwiesen.

Platzierungszeitraum

Der Platzierungszeitraum endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch am 31.12.2022 bzw. bei Ausübung der Verlängerungsoption durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 3 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages spätestens zum 31.12.2023. Da das Emissionskapital begrenzt ist, kann die Annahme der Beitrittserklärung nicht garantiert werden. Nach Annahme der Beitrittserklärung ist eine Kürzung von Anteilen möglich, wenn der Anleger seine Einlage nicht oder nicht vollständig einahlt.

Beitritt von Anlegern, Ausgabepreis, Einzahlung der Zeichnungssumme

Die Beteiligung von Treugebern an der Investmentgesellschaft im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 3 Ziffern 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages erfolgt mittelbar durch Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages (nachfolgend „Treuhandvertrag“) mit der Treuhänderin. Der jeweilige Beitritt und die mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft kommen zustande, wenn die Treuhänderin den Treuhandvertrag annimmt. Die Anleger werden über die erfolgte Annahme informiert. Das Rechtsverhältnis der Investmentgesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach dem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen. Der Ausgabepreis für den Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 % der gezeichneten Komman-

diteinlage. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zulässig. Ein Anspruch auf Herabsetzung besteht nicht. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,44 % des Ausgabepreises.

Zahlungen sind nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin zu den in der Beitrittserklärung genannten Bestimmungen zu leisten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung gilt der Zahlungseingang auf dem Konto.

100 % der Zeichnungssumme zuzüglich des vereinbarten Ausgabeaufschlages sind innerhalb von zwei Wochen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin durch den Anleger zu leisten.

Die Treuhänderin ist ermächtigt, Zahlungsrückstände sowie sonstige Ansprüche gegen säumige Anleger im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft geltend zu machen. Kommt der Treugeber mit der Einzahlung der ihm obliegenden Einlage ganz oder teilweise in Verzug, so ist die Treuhänderin berechtigt, vom abgeschlossenen Treuhandvertrag zurückzutreten. Die Komplementärin ist berechtigt, einen Anleger, der seine Einzahlungsverpflichtung nicht oder nicht in voller Höhe erfüllt, ganz oder teilweise aus der Gesellschaft auszuschließen.

Personen, die zum Zeitpunkt ihres Beitritts über die US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft verfügen oder einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada (einschließlich der jeweiligen Territorien) haben oder Inhaber einer US-amerikanischen oder kanadischen Green Card sind, dürfen sich nicht als Gesellschafter an der Investmentgesellschaft beteiligen. Tritt ein solches Beteiligungsverhältnis während der Laufzeit der Investmentgesellschaft in der Person eines Anlegers auf, hat er dies der Investmentgesellschaft unverzüglich mitzuteilen. Nach § 16 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages können solche Anleger ebenfalls ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, ist von der Investmentgesellschaft als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 Satz 1 KAGB bestellt. Informationen zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft siehe Kapitel 04 „Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 12 ff.

Geschäftsführung und Vertretung

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft ist allein die Komplementärin, die ICD 11 GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Holger Kalmbach und Herrn Sascha Müller, berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin sowie ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und § 112 HGB befreit. Die Gesellschafter der Komplementärin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

Geschäfte und Rechtshandlungen, die über die im Gesellschaftsvertrag definierten Kompetenzen hinausgehen, erfordern – vorbehaltlich der Verantwortung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft – die Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Die Komplementärin ist im Rahmen ihrer Kompetenzen zu allen Rechtshandlungen und Maßnahmen berechtigt, die zur Förderung des Gesellschaftszweckes notwendig und zweckmäßig sind, soweit die Befugnisse nicht der zu bestellenden externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des AIF-KVG-Bestellungsvertrages zugewiesen wurden oder durch gesetzliche Bestimmungen anderweitig geregelt sind.

Mit Abschluss des Bestellungsvertrages wird der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Berechtigung erteilt, die Investmentgesellschaft in Bezug auf die im Bestellungsvertrag genannten Aufgaben allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die Komplementärin wird sämtliche Weisungen befolgen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des KAGB zu erfüllen.

Verwahrstelle

Als Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 bis 90 KAGB wird die M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg (nachfolgend auch „Verwahrstelle“) eingesetzt.

Für nähere Informationen und zu den Angaben gemäß § 165 Abs. 2 Ziffern 32 und 33 KAGB siehe Kapitel 06 „Angaben zur Verwahrstelle“, Seite 18.

Treuhänderin

Als Treuhänderin fungiert die Officium Treuhand GmbH. Nähere Informationen siehe Kapitel 07 „Angaben zur Treuhänderin“, Seite 19–20.

Beirat

Durch Beschluss der Gesellschafter kann für die Investmentgesellschaft (für die Dauer von zwei Jahren, mit unbeschränkt zulässiger Neuwahl) ein Beirat mit drei Mitgliedern gebildet werden, wobei ein Beiratsmitglied von der Komplementärin ernannt, zwei weitere durch die Gesellschafterversammlung gewählt werden. Der Beirat hat die Aufgabe, die Komplementärin in allen Fragen zu beraten und zu überwachen, und hat ein umfassendes Auskunfts- und Informationsrecht. Der Beirat haftet für eigenes Verschulden.

Der Beirat kann in begründeten Fällen verlangen, dass Angelegenheiten der Investmentgesellschaft nicht, wie in der Regel vorgesehen, im schriftlichen Verfahren, sondern während einer Präsenzversammlung entschieden werden, und kann aus wichtigem Grund von der Komplementärin die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangen.

Angaben zu den Namen der Mitglieder des Beirats sowie Angaben zu ihren außerhalb der Verwaltungsgesellschaft ausgeübten Hauptfunktionen gemäß § 165 Abs. 2 Ziffer 29 KAGB können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht gemacht werden.

Interessenkonflikte

Zu Umständen und Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 65 ff. sowie Kapitel 16 „Risikohinweise“, Abschnitt „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, Seite 50–51.

Zu Maßnahmen, die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vornimmt, um Interessenkonflikte zu vermeiden, siehe Kapitel 04 „Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 13.

Geschäfte mit Derivaten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft darf gemäß den Bestimmungen der Anlagebedingungen für Rechnung des Investmentvermögens Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB erwerben. Gesetzlich vorgeschrieben und in den Anlagebedingungen in § 5 festgeschrieben darf die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des Investmentvermögens Geschäfte mit Derivaten nur zu Absicherungszwecken tätigen. Die Vornahme von Geschäften mit Derivaten ist nicht Teil der Anlagestrategie.

Erhöhte Volatilität

Das Investmentvermögen ist eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Entwicklung der zu erwerbenden Vermögensgegenstände abhängt und die während der Laufzeit der Beteiligung Schwankungen unterliegen kann. Das Investmentvermögen wird durch seine Zusammensetzung und die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität aufweisen.

Identität des Primebrokers

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird für Rechnung der Investmentgesellschaft keine Dienstleistungen eines Primebrokers in Anspruch nehmen, womit die diesbezüglichen Angaben gemäß § 165 Abs. 7 Ziffer 1 und 2 KAGB entfallen.

Konkrete Anlageobjekte

Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes steht noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte im Sinne von § 261 Abs. 1 Ziffer 1 KAGB investiert werden soll, sodass nähere Angaben gemäß § 269 Abs. 3 KAGB zu konkreten Anlageobjekten entfallen.

Gerichtsstand, anwendbares Recht

Für sämtliche Rechtsbeziehungen mit den Anlegern einschließlich der Rechtsbeziehungen vor dem Beitritt zu der Gesellschaft und dem Abschluss des Treuhandvertrages wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Vertragssprache und Sprache für die weitere Kommunikation ist grundsätzlich Deutsch. Soweit gesetzlich zulässig, gilt Mannheim (als Sitz der Investmentgesellschaft) als vereinbarter Gerichtsstand. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag ist Mannheim als Sitz der Treuhänderin, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand des mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Vertrages über die externe Verwaltung ist ebenfalls Mannheim vereinbart. Für den mit der Verwahrstelle abgeschlossenen Verwahrstellenvertrag ist Hamburg als Erfüllungsort und Gerichtsstand vereinbart.

Schlichtungsstellen

Anleger können gemäß § 342 KAGB in Verbindung mit § 354 KAGB jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin einlegen. Beschwerden sind schriftlich oder zur Niederschrift bei der Bundesanstalt einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdegrund angeben. Verbraucher können bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften nach dem KAGB die Schlichtungsstelle anrufen, die für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten bei der Bundesanstalt eingerichtet ist. Hiervon unberührt bleibt das Recht, den Rechtsweg zu beschreiten. Die Anschrift der Schlichtungsstelle lautet:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

– Referat ZR 3 –

Graurheindorfer Straße 108

D-53117 Bonn

Telefon: 02 28 – 41 08 0

Fax: 02 28 – 41 08 62 29 9

E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

Erwirbt ein Anleger, der Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, die Beteiligung im Wege des Fernabsatzes im Sinne des § 312b und c BGB, kann er bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen – unbeschadet des Rechts, Klage vor dem jeweils zuständigen Gericht zu erheben – die Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank anrufen. Die Anschrift der Schlichtungsstelle lautet:

Deutsche Bundesbank

– Schlichtungsstelle –

Postfach 10 06 02

60006 Frankfurt am Main

Telefon: 0 69 – 95 66 – 32 32

Fax: 069 – 70 90 90 – 99 01

E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

Die Beschwerden an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank sind ebenfalls jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben.

Antragsteller haben zu versichern, dass sie in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen und keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt haben, der aufgrund mangelnder Erfolgsaussicht abgewiesen wurde. Ferner darf die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle sein, die Streitbeilegung betreibt, und der Antragsteller darf keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen haben. Im Übrigen gilt die jeweilige Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung.

Weitere Angaben zum Publikums-AIF

Hinsichtlich Gesellschafterbeschlüssen und Stimmrecht; Ergebnisbeteiligung; Entnahmen, Übertragung von Anteilen, eingeschränkter Handelbarkeit; Kündigung; Ausschluss und Abfindung siehe Kapitel 14 „Angaben über die Anteile“, Seite 36 ff. Nähere Informationen zur Auflösung der Gesellschaft siehe Kapitel 20 „Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft“, Seite 72.

04 | Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungs- gesellschaft

Firma, Rechtsform, Sitz

Die Alpha Ordinum GmbH mit Sitz in Mannheim ist eine am 11.11.2015 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Mannheim ist Ort der Hauptverwaltung. Seit dem 08.11.2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie darf folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die jeweils gemäß ihren Anlagebedingungen in die folgenden Vermögensgegenstände investieren dürfen:

- a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland
- b) Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien
- c) Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von lit. b) genutzt wird
- d) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nur in Sachwerte im Sinne von lit. a) bis c) investieren
- e) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB zu Zwecken des Liquiditätsmanagements
- f) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zu Zwecken des Liquiditätsmanagements
- g) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

Die Alpha Ordinum GmbH verwaltet in der Funktion der externen KVG zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts neben der ImmoChance Deutschland 11 vier weitere Publikumsfonds (ImmoChance Deutschland 7, ImmoChance Deutschland 8, ImmoChance Deutschland 9 und ImmoChance Deutschland 10).

Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Gordon Grundler und Herr Dr. Thomas Peters.

Herr Gordon Grundler ist an der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu 50 % als Gesellschafter beteiligt. Ebenfalls ist er an der Primus Valor AG zu 50 % beteiligt, sodass von einer engen Verbindung gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 6, § 1 Abs. 19 Nr. 10 KAGB der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Primus Valor-Gruppe ausgegangen werden muss. Zu den einzelnen Beteiligungsverhältnissen und den Interessenkonflikten sowie den daraus resultierenden Risiken siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, Abschnitt „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, Seite 50-51. Darüber hinaus übt Herr Gordon Grundler als Vorsitzender des Vorstands der EFC AG eine weitere Haupttätigkeit aus, welche für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung ist.

Die Alpha Ordinum hat einen Aufsichtsrat gebildet. Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Personen zusammen: Frau Hildegard Angelika Kunath (Vorsitzende), Herrn Dr. Hans-Jürgen Kickler und Herrn Andreas Offinger. Herr Andreas Offinger übt als Geschäftsführer der Perlitz Strategy Group GmbH & Co. KG sowie als Mitglied des Aufsichtsrats der EFC AG weitere Haupttätigkeiten aus, welche für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind. Herr Kickler ist im Aufsichtsrat der Fortis Real Estate Investment AG.

Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel

Die Gesellschaft hat ein gezeichnetes und eingezahltes Kapital in Höhe von 125.000 EUR. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über zusätzliche Eigenmittel in Höhe von 750.000 EUR. Zur Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wird über den Beginn und die Beendigung unverzüglich durch den Versicherungsgeber benachrichtigt.

Interessenkonflikte

Bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft können folgende Interessenkonflikte entstehen:

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen
- Interessen der Mitarbeiter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder
- Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder ihren beauftragten Auslagerungsunternehmen begründen können, umfassen insbesondere:

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Mitarbeitergeschäfte
- Zuwendungen an Mitarbeiter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Umschichtungen im Fonds
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsperformance („window dressing“)
- Geschäfte zwischen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen beziehungsweise zwischen den von ihr verwalteten Investmentvermögen
- Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen

Der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Fonds geldwerte Vorteile (z. B. Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Fonds an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat, um Interessenkonflikte zu verhindern bzw. zu steuern, angemessene Verfahren und Maßnahmen festgelegt. Für die Verhinderung von Interessenkonflikten gibt es grundsätzlich eine funktionale Trennung zwischen Risikomanagement, Compliance-Funktion und der internen Revision von den operativen Geschäftsbereichen. Im Rahmen des Interessenkonfliktmanagements erfolgt eine fortlaufende Ermittlung potentieller Interessenkonflikte. Weiterhin sind alle Mitarbeiter dazu verpflichtet, Interessenkonflikte in ihrem Tätigkeitsbereich zu melden. Der Compliance-Beauftragte überwacht die Ermittlung von Interessenkonflikten.

Für die Investmentgesellschaft handelt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und hat ausschließlich im Interesse der Anleger alle angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten durchzuführen. Zudem wird die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sicherstellen, dass der von ihr verwalteten Investmentgesellschaft eine faire Behandlung zukommt. (Siehe auch Kapitel 08 „Anleger – Faire Behandlung der Anleger“, Seite 21). Nähere Erläuterungen zu dem mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen „Vertrag über die externe Verwaltung“ siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 65 ff.

05 | Die Primus Valor-Gruppe

Historie

Die Gründung des Emissionshauses Primus Valor AG erfolgte im Jahr 2007 mit dem Ziel, das etablierte Geschäftsmodell der Initiatoren für Anleger Geschlossener Fonds zu öffnen. Fokussiert auf den Erwerb von bezahlbarem Wohnraum in deutschen Ober- und Mittelzentren an bundesweit aktuell knapp 100 Standorten wurden, inkl. der Engagements in Erneuerbare Energien, insgesamt nahezu 1 Mrd. EUR Anlagevermögen investiert. Rund 7.500 Wohneinheiten werden insgesamt gemanagt, die unternehmenseigene Hausverwaltungsgesellschaft betreut davon aktuell ca. 4.000 Wohneinheiten.

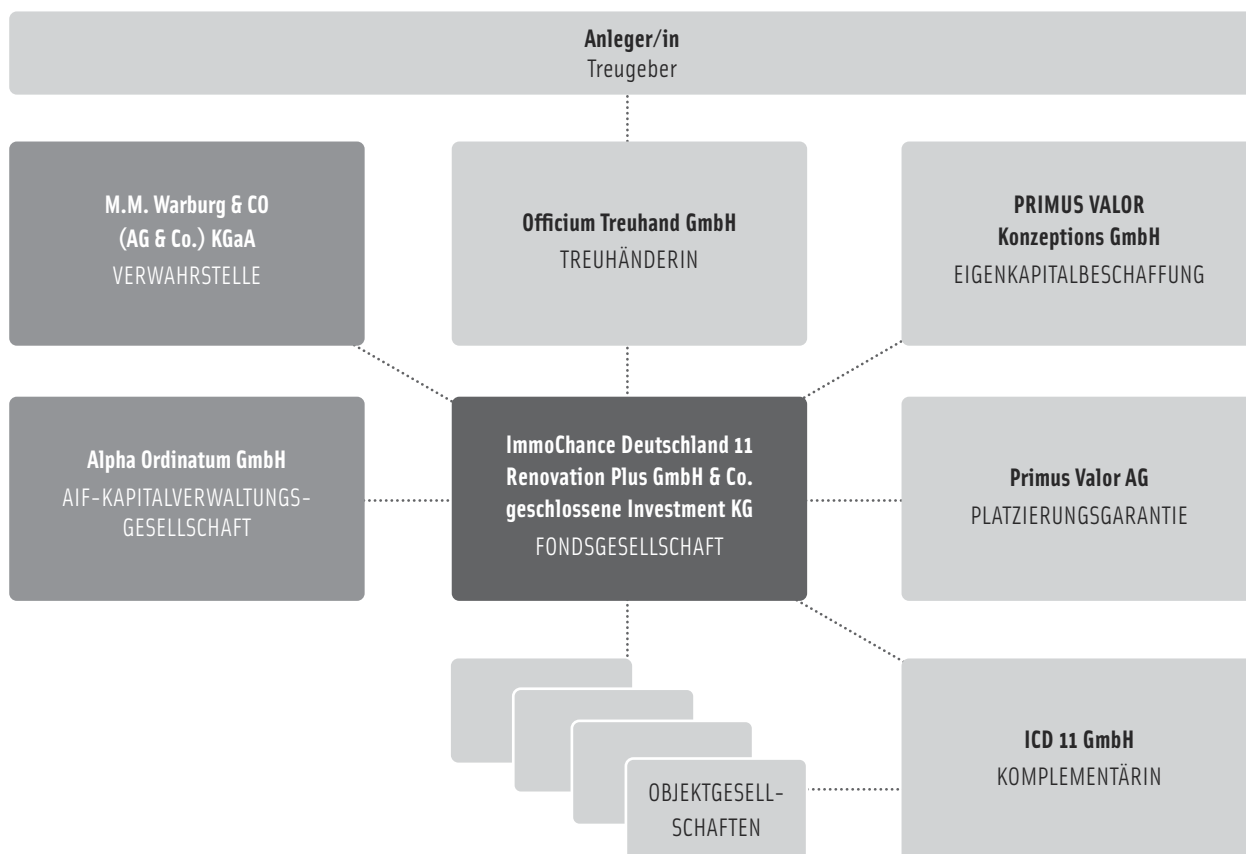
Fondsportfolio

Die ersten vier Immobilienfonds kommen als G.P.P.-Serie mit einer vermögensverwaltenden Struktur an den Markt. Mit dem ICD 5 wird der erste Immobilienfonds der Renovation Plus-Reihe mit gewerblichem Charakter lanciert. Ferner wird mit dem ICD 6 die erste und bislang einzige Immobilienanleihe aufgelegt.

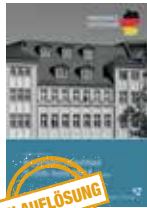
Der ICD 7 geht als erster Alternativer Investmentfonds (AIF) nach dem neuen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in den Vertrieb. Im Rahmen der Neuordnung durch das KAGB erfolgte die Gründung der eigenen voll regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium GmbH unter deren Verwaltung ICD 7, ICD 8, ICD 9 und ICD 10 stehen.

Der vorliegende Publikums-AIF „ImmoChance Deutschland 11“ wurde – wie die Vorgängerfonds – von der Primus Valor AG initiiert und wird von der Alpha Ordinatium GmbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft aufsichtsrechtlich verantwortet und verwaltet. Die Alpha Ordinatium GmbH betraut Unternehmen der Primus Valor-Gruppe mit unterschiedlichen Beratungsdienstleistungen von der Vorbereitung der Erwerbsphase bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft.

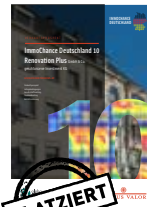
Wesentliche Vertragspartner



Die ImmoChance-Fonds im Überblick

					
	IN AUFLÖSUNG	IN AUFLÖSUNG	IN AUFLÖSUNG	PLATZIERT	AUFGELÖST
	ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG	ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.
Wirtschaftliche Prägung	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Vermögensverwaltend	Gewerblich
Platzierungszeitraum	03.2007 – 01.2008	12.2007 – 12.2008	12.2008 – 05.2010	09.2010 – 08.2012	07.2012 – 10.2013
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	206	239	245	317	348
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 12,7 Mio. EUR	ca. 18,9 Mio. EUR	ca. 20,3 Mio. EUR	ca. 26,7 Mio. EUR	ca. 29,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekaptial	4.586.000 EUR	6.383.000 EUR	7.178.000 EUR	8.421.000 EUR	9.556.000 EUR

ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS (AIF) NACH KAPITALANLAGEGESETZBUCH

					
	AUFGELÖST	IN AUFLÖSUNG	PLATZIERT	PLATZIERT	PLATZIERT
	ImmoChance Deutschland 6 – Die Anleihe	ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L.	ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Wirtschaftliche Prägung	Zinspapier	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich
Platzierungszeitraum	07.2014 – 03.2015	03.2015 – 04.2016	02.2017 – 05.2018	10.2018 – 12.2019	01.2020 – 05.2021
Anzahl Zeichnungen (Platzierungsende)	295	1.371	2.968	2.855	ca. 3.000
Investitionsvolumen (ohne Agio)	ca. 18,0 Mio. EUR	ca. 65,0 Mio. EUR	ca. 150,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR	ca. 185,0 Mio. EUR
Kommandit- bzw. Anleihekaptial	7.677.000 EUR	39.985.000 EUR	84.598.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR	ca. 100.000.000 EUR

Stand: Juni 2021

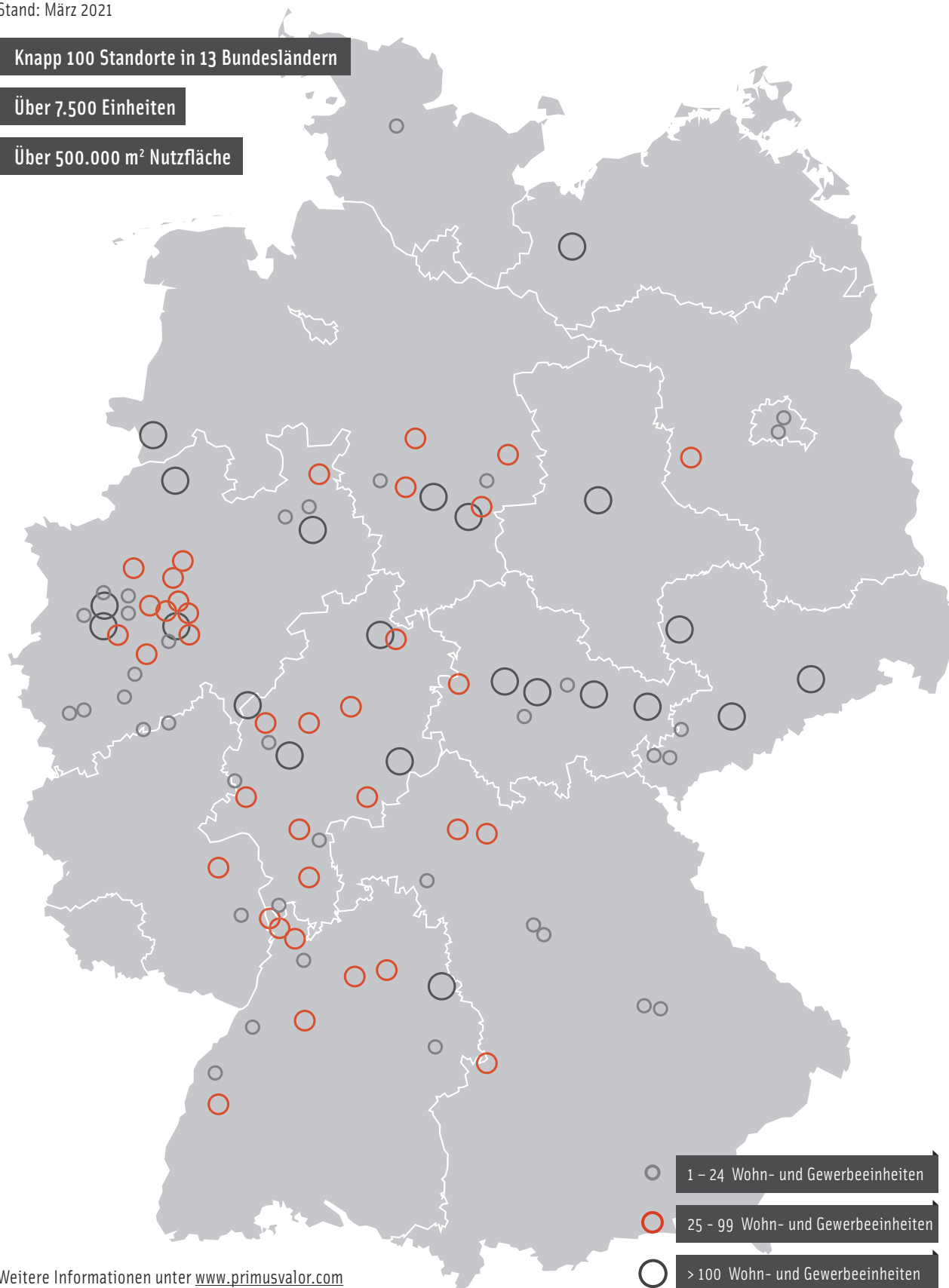
Investitionsstandorte ImmoChance Deutschland

Stand: März 2021

Knapp 100 Standorte in 13 Bundesländern

Über 7.500 Einheiten

Über 500.000 m² Nutzfläche



Weitere Informationen unter www.primusvalor.com

Investitionsobjekte ImmoChance Deutschland

Auswahl aus dem Objektportfolio „Renovation Plus“



Fulda, Moselstraße (ICD 7 R+)



Kassel, Samuel-Beckett-Anlage (ICD 10 R+)



Limburg, In der Schwarzerde (ICD 8 R+)



Bad Kreuznach, Steinkaut (ICD 8 R+)



Chemnitz, Eisenstraße (ICD 9 R+)



Hagen, Sternstraße (ICD 9 R+)



Dortmund, Provinzialstraße (ICD 5 R+)



Gehrden, Knülweg (ICD 9 R+)

06 | Angaben zur Verwahrstelle

Firma, Rechtsform, Sitz

Zwischen der Alpha Ordinum GmbH und der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien (nachfolgend „Verwahrstelle“) wurde ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Die Verwahrstelle hat ihren Sitz in der Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 84168. In den Vorstand der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA sind die Herren Joachim Olearius, Dr. Peter Rentrop-Schmid, Matthias Schellenberg und Patrick Tessmann berufen. Mit Schreiben vom 17.03.2021 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Verwahrstelle für den AIF genehmigt. Die Verwahrstelle ist ein nach § 32 KWG lizenziertes Kreditinstitut.

Haupttätigkeiten, Aufgaben

- a) Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände
- b) Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen (z. B. Immobilien)
- c) Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen
- d) Überwachung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger oder für den AIF getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Investmentgesellschaft oder für Rechnung der Investmentgesellschaft überwiesen wird
- e) Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und denen des Gesellschaftsvertrages verwendet werden
- f) Ausführung der Weisungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen
- g) Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft
- h) Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen
- i) Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB

- j) Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Übertragene Funktionen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft keine Verwahrungsfunktionen gemäß § 81 Abs. 1 KAGB übertragen.

Interessenkonflikte

Zum Aufstellungsdatum des vorliegenden Verkaufsprospektes bestehen für die Verwahrstelle keine sich aus gesellschaftsrechtlichen bzw. persönlichen oder wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen der Investmentgesellschaft und der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ergebenden Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen der Verwahrstelle und

- ihren Kunden bzw. Geschäftspartnern
- Kunden/Geschäftspartnern und Mitarbeitern
- Mitarbeitern und der Verwahrstelle bzw. der Warburg-Gruppe
- verschiedenen Kunden bzw. Geschäftspartnern untereinander
- Mitgliedern der Warburg-Gruppe

Auf Verlangen übermittelt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kontaktadresse siehe Seite 4) den Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu etwaigen Unterverwahrern sowie zu den möglichen Interessenkonflikten der Verwahrstelle und zu solchen Interessenkonflikten, die sich aus den Auslagerungen ergeben können.

Haftungsfreistellung der Verwahrstelle

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keine Vereinbarung mit einem Unterverwahrer getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gemäß § 88 Abs. 4 KAGB freizustellen.

Nähere Informationen zu dem mit der Verwahrstelle geschlossenen Verwahrstellenvertrag siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 65 ff.

07 | Angaben zur Treuhänderin

Anleger dürfen sich gemäß § 152 Abs. 1 KAGB an der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nur unmittelbar als Kommanditisten beteiligen. Abweichend hiervon dürfen sich Anleger an der geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft auch mittelbar über einen Kommanditisten (Treuhandkommanditisten) beteiligen. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten hat der mittelbar beteiligte Anleger im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Der mittelbar beteiligte Anleger oder der am Erwerb einer mittelbaren Beteiligung Interessierte gilt als Anleger oder am Erwerb eines Anteils Interessierter im Sinne des KAGB.

Firma, Sitz

Treuhandkommanditistin der Investmentgesellschaft ist die Officium Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“) mit Sitz Harlachweg 1, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 714 603. Die Treuhänderin ist gleichzeitig Gründungskommanditistin der Investmentgesellschaft mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 EUR zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag. Geschäftsführerin der Treuhänderin ist Frau Stefanie Böhle, geschäftsansässig in Mannheim. Alleingesellschafterin der Treuhänderin ist die Primus Valor AG.

Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit

Mit der Treuhänderin wurde am 22.06.2021 der „Treuhandvertrag ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ (nachfolgend „Treuhandvertrag“) geschlossen, der die Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit für die Investmentgesellschaft bildet und der gemäß § 297 Abs. 3 KAGB dem Verkaufsprospekt beigelegt ist und im vollständigen Wortlaut auf Seite 95 ff. abgedruckt ist. Die Treuhänderin ist berechtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft auf bis zu 40.000.000 EUR zu erhöhen und die von ihr übernommene Kommanditeinlage vollständig oder teilweise für Dritte (nachfolgend „Treugeber“) nach Maßgabe des Treuhandvertrages zu halten und für diese zu verwalten. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist um weitere 160.000.000 EUR zu erhöhen und die Treuhänderin zu beauftragen nach den vorgenannten Bestimmungen zu erhöhen, wobei die Erhöhung während der Platzierungsfrist in Teilschritten ausgeübt werden kann.

Die Treuhänderin übernimmt und verwaltet für den Treugeber die Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung gezeichneten Betrages und hält diese treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und für Rechnung des Treugebers. Demzufolge ist die treuhänderisch gehaltene Beteiligung wirtschaftlich nicht dem Vermögen der Treuhänderin, sondern dem Treugeber zuzurechnen. Die Treuhänderin hält die Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und ist als Kommanditistin im Handelsregister eingetragen. Sie tritt gegenüber Dritten in eigenem Namen auf. Die Treuhänderin führt ein Register der Treugeber, das folgende Mindestangaben enthält: Name, Vorname, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt und Steuernummer sowie Höhe der jeweiligen Beteiligung.

Wesentliche Rechte und Pflichten

Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin ergeben sich aus dem Treuhandvertrag. Demnach hat die Treuhänderin die Rechte, die ihr aufgrund des für Rechnung des Treugebers gehaltenen Treuhandanteils an der Investmentgesellschaft nach außen hin zustehen, insbesondere das Stimmrecht, gemäß den Weisungen des Treugebers auszuüben, sofern diese nicht im Widerspruch zu den Gesetzen oder den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft oder des Treuhandvertrages stehen. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treugeber anzuhören, ehe sie Handlungen vornimmt, die rechtlich oder wirtschaftlich für die Anteile oder den Treugeber von besonderer Bedeutung sind. Sie ist berechtigt, sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Dritter zu bedienen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Zu den wesentlichen Tätigkeiten der Treuhänderin gehört die Abwicklung der Beitrittsannahme, die Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger, die Pflege der Treugeberdaten, die Erteilung von Informationen über den laufenden Fondsbetrieb und die Erteilung von individuellen Anlegerinformationen, sofern dies nicht direkt durch die Investmentgesellschaft oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt.

Gegenüber Gläubigern der Treuhänderin gilt die treuhänderische Beteiligung als Sondervermögen und ist von der Treuhänderin getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten, damit die sich aus dem wirtschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Treugeber (z. B. Aussonderungsrechte oder Rechte auf Vorababfertigung) ohne Rechtsverlust durchgesetzt werden können.

Im Hinblick auf eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des geschlossenen Publikums-AIF nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt und daher nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich ist, darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht gemäß § 267 Abs. 3 KAGB nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung

Die Treuhänderin erhält als Entgelt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,10 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, so wird für die Berechnung des Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Treuhänderin ist berechtigt, auf ihre jährliche Vergütung monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die Treugeber selbst schulden der Treuhänderin keine unmittelbare Vergütung. Jedoch werden einem Treugeber zusätzliche Leistungen der Treuhänderin zugunsten dieses Treugebers (z. B. im Zusammenhang mit Erbfällen oder Nachmeldungen von Sonderwerbungskosten) gesondert in Rechnung gestellt.

Haftung

Die Treuhänderin haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Treugeber stellt die Treuhänderin von allen Ansprüchen und Verbindlichkeiten frei, die diese im Rahmen ihrer pflichtgemäßen Aufgabenwahrnehmung für ihn eingeht. Soweit die Treuhänderin aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen wird, hat der Treugeber entsprechenden Ersatz zu leisten.

Beendigung des Vertrages

Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf. Mit der Einreichung der Beitrittserklärung kann der Treugeber frühestens mit Ablauf des 31.12.2023 die Umwandlung seiner treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist verlangen. Die Treuhänderin wird die Kommanditbeteiligung des Treugebers dann in offener Stellvertretung verwalten (Verwaltungsmandat).

Wird der Treuhandvertrag von so vielen Treugebern gekündigt, dass die verbleibenden Treugeber insgesamt weniger als 10 % des ursprünglich von der Treuhänderin übernommenen Kapitals der Investmentgesellschaft halten, ist die Treuhänderin berechtigt, den Treuhandvertrag gegenüber allen verbliebenen Treugebern mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Geschäftsjahres zu kündigen, und diese sind verpflichtet, die entsprechenden Kommanditbeteiligungen auf ihre Kosten selbst zu übernehmen.

Treugeber und Treuhänderin sind jeweils berechtigt, den Treuhandvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Eine Kündigung der Treuhänderin gilt zugleich für die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft mit Wirkung für die Investmentgesellschaft.

Gerichtsstand

Der Treuhandvertrag unterliegt ausschließlich deutschem Recht. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Treuhänderin, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

08 | Anleger

Profil des typischen Anlegers

Das vorliegende Angebot bezieht sich auf die Beteiligung an einem Alternativen Investmentfonds (AIF) in Form eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens. Das Angebot stellt eine unternehmerische Beteiligung mit langfristigem Anlagehorizont dar. Die Investmentgesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist befristet, es sei denn, die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung der Laufzeit. Nach Ablauf der Laufzeit wird die Gesellschaft aufgelöst und liquidiert. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft eignet sich nur für Anleger, die bereit sind, die im Verkaufsprospekt dargestellten Risiken (siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 45 ff.) einzugehen, und die bereit sind, ihr Kapital auf unbestimmte Zeit anzulegen. Das Angebot richtet sich an Anleger, die über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge der angebotenen Anteile an der Investmentgesellschaft verfügen im Hinblick auf die mit der Anlage verbundenen Risiken.

Das Angebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen mit Wohnsitz in Deutschland, die unbeschränkt steuerpflichtig sind. Für alle anderen Anleger gelten möglicherweise abweichende steuerliche Auswirkungen. Personen, die über die US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft verfügen oder einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada (einschließlich der jeweiligen Territorien) haben oder Inhaber einer US-amerikanischen oder kanadischen Green Card sind, dürfen sich nicht an der Investmentgesellschaft beteiligen.

Beteiligungen dieser Art werden nicht an der Börse oder einem anderen geregelten Markt gehandelt, und für Anlagen dieser Form besteht kein geregelter Zweitmarkt. Eine Übertragung oder Veräußerung ist sowohl gesellschaftsvertraglich als auch faktisch eingeschränkt, und bei einer Veräußerung kann gegebenenfalls nicht der gewünschte Preis realisiert werden.

Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die von festen Zeitpunkten für Zins- und Rückzahlungen ausgehen, und sie stellt keine mündelsichere Investition dar. Auch unterliegt sie nicht der Einlagensicherung. Weder für die Investmentgesellschaft noch für den Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert, Auszahlungen können reduziert werden oder vollständig ausblei-

ben. Neben dem Totalverlust der Einlage sowie des Ausgabeaufschlags kann weiteres Vermögen der Anleger durch zu leistende Steuerzahlungen und – ggf. im Insolvenzfall – durch die Rückzahlungsverpflichtungen bereits erfolgter Auszahlungen belastet werden. Es wird empfohlen, sich vor der Beteiligung an der Investmentgesellschaft fachkundig beraten zu lassen.

Faire Behandlung der Anleger

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gesetzlich verpflichtet, die Anleger des AIF fair zu behandeln. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Eine faire Behandlung der Anleger stellt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bereits dadurch sicher, dass bei der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen die gesetzlichen Vorgaben beachtet wurden. So gibt es keine unterschiedlichen Anteilsklassen, sodass die Beteiligung an der Investmentgesellschaft, abhängig von der Höhe des gezeichneten Kommanditkapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist.

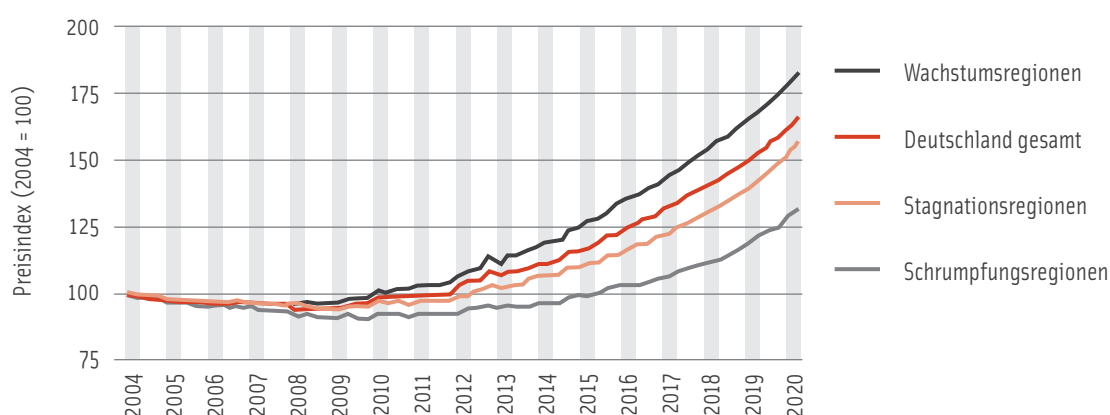
Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet; es gibt keine Anteilsklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

09 | Der Markt für Wohnimmobilien

Seit Jahren verzeichnet der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland ein beständiges Preiswachstum, selbst im Krisenjahr 2020. Lange Zeit waren deutliche Steigerungen schwerpunktmäßig in deutschen Großstädten – den begehrten A-Lagen – zu beobachten. Inzwischen ziehen vielerorts auch jenseits der boomenden Metropolen, an B-

und C-Standorten, die Kaufpreise an. Objekte in Mittel- und Oberzentren mit Wertsteigerungspotenzial, guter Infrastruktur, einem intakten Arbeitsmarkt und zu moderaten Miet- und Kaufpreisen erwirtschaften nach wie vor attraktive Renditen.

Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland



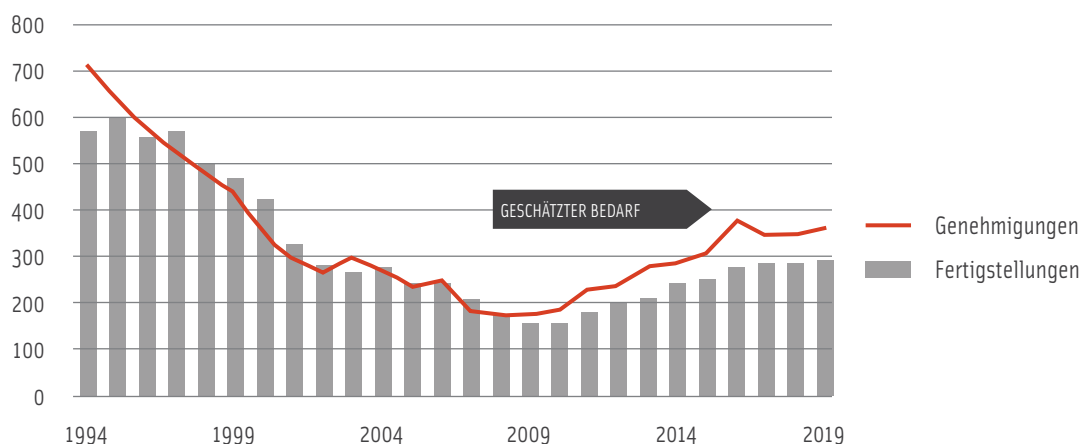
Quelle: Statista 2021

Bedarf übersteigt Wohnungsbau

Um der Nachfrage nach Immobilien gerecht zu werden, müssten nach den Zielvorgaben von Politik und Bauwirtschaft jedes Jahr 350.000 bis 400.000 Wohnungen errichtet werden. Tatsächlich wurden im Jahr 2018 lediglich 285.900 Wohnungen fertiggestellt. Seit dem Jahr 2008 blieben die Fertigstellungen weit unter dem Bedarf

an Wohnungen. Das anhaltende Interesse von Investoren am Segment Bestandswohnungen ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklung nachvollziehbar.

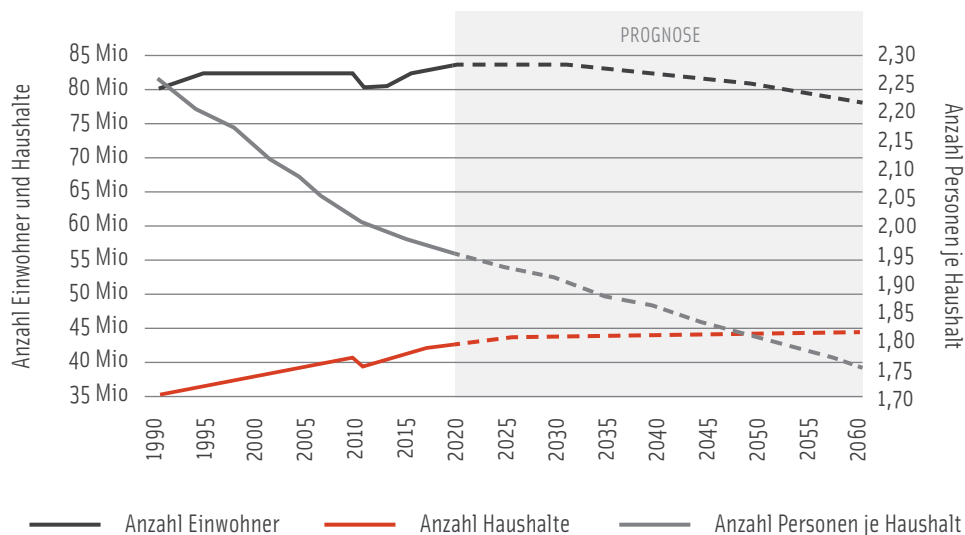
Wohnungen in Tausend (inklusive Maßnahmen im Bestand)



Quellen: Bulwiengesa, Empirica/CBRE, Statistisches Bundesamt, September 2020

Demografische, soziale und wirtschaftliche Faktoren wie Anstieg der Haushaltszahlen, wachsender Zuzug in die Städte sowie die alternde Bevölkerung begünstigen die Nachfrage.

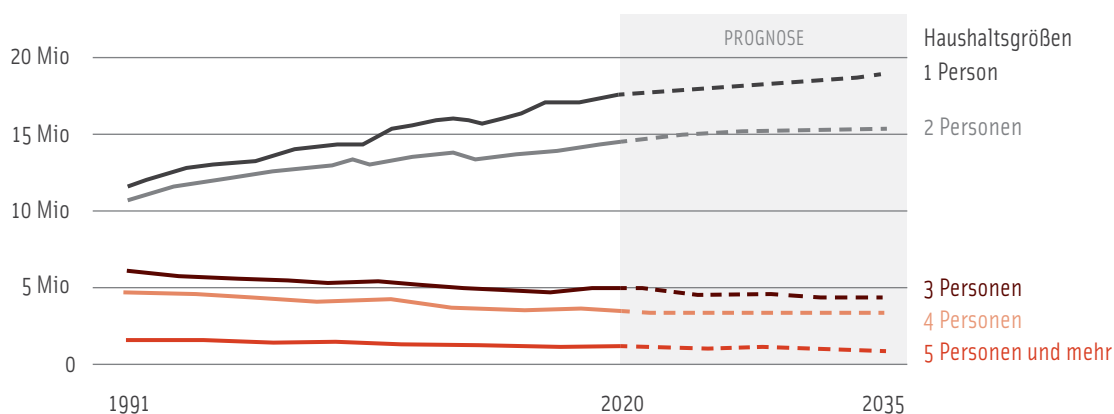
Demografische Entwicklung



Quellen: Statistisches Bundesamt, DZ Bank, September 2020

Immer mehr kleine Haushalte

Entwicklung der Struktur der Privathaushalte laut Vorausberechnung



Quellen: Welt, Destatis

Entgegen dem Trend einer langfristig abnehmenden Bevölkerung steigt die Zahl der privaten Haushalte. Insbesondere bei den 1- und 2-Personenhaushalten werden weitere Steigerungsraten prognostiziert.

Der Blick auf das Thema Wohnen hat sich während der Lockdown-Zeiten seit dem Frühjahr 2020 und der gewachsenen Bedeutung des Homeoffice verändert, Wohnen wurde wichtiger denn je.

Immobilien-Sachwerte gehören zu den wertbeständigsten Anlageformen und sollten auch in Zukunft ein gefragtes Thema sein.

Die vorstehenden Darstellungen zur Situation am deutschen Wohnimmobilienmarkt sowie zur weiteren Entwicklung entsprechen der Betrachtungsweise der Anbieterin. Für den Eintritt der darin beschriebenen Tendenzen kann keine Gewähr übernommen werden.

10 | Vermögensgegenstände, Anlageziele und Anlagepolitik

Art der Vermögensgegenstände

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Investmentgesellschaft nur in Vermögensgegenstände unter Einhaltung der Vorschriften gemäß §§ 261 bis 264 KAGB investieren. Die Art der Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft investieren darf, sowie etwaige Techniken und Instrumente, von denen bei ihrer Verwaltung Gebrauch gemacht werden darf, ergeben sich aus den Anlagebedingungen (siehe Anlagen, Seite 77 ff.).

Demnach darf die Gesellschaft in folgende Vermögensgegenstände investieren:

1. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 KAGB
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nr. 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

Bei der Investition in Vermögensgegenstände sind die in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen und Investitionsprozesse zu berücksichtigen, die im Folgenden zusammengefasst werden: Die Gesellschaft darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in Sachwerte (1.) und Anteile oder Aktien an Gesellschaften (2.) investieren. Nach Ablauf der Investitionsphase dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 25 % des investierten Kapitals in Wertpapiere (3.), Geldmarktinstrumente (4.) und Bankguthaben (5.) investiert sein. Derivate dürfen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Ziel der Gesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen.

Die Investitionen erfolgen ausschließlich in deutsche Wohn- oder Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen und nach Ablauf der Investitionsphase mindestens 75 % des investierten Kapitals aufweisen müssen. Der Wert einer Immobilie darf maximal 40 % des investierten Kapitals ausmachen. Investitionen in Metropolregionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 200.000 Einwohnern sind möglich. Der besondere Fokus liegt auf sog. Mittelzentren. Der Wert von Neubauten (Objekte, die von der Gesellschaft errichtet und/oder nach dem Bauabschluss erstmalig vermietet werden) darf nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals betragen. Sofern in Objekte mit 1-Zimmer-Studios und Kleinappartements mit einem Verkehrswert bis 25.000 EUR sowie einer Nutzungsfläche bis 35 qm investiert wird, darf der Anteil dieser Objektart nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals ausmachen. Investitionen in klassische Betreiberimmobilien (z.B. Sportanlagen, Bäder, Freizeitparks, Kinos, Theater, gastronomische Einrichtungen, Tankstellen, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Seniorenheime, Bahnhöfe oder Flughäfen) werden nicht angestrebt. Falls sie als Bestandteil eines Gesamtportfolios von Immobilien mit erworben wird, darf der Anteil der Mieteinnahmen aus dieser Betreiberimmobilie in Summe maximal 60 % der Soll-Jahresnettokaltmiete des Gesamtportfolios betragen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 20 % des insgesamt investierten Kapitals. Ausnahmsweise können Investitionen in einzelne Betreiberimmobilien außerhalb eines Portfolios, wie Kindergärten, Boardinghäuser, Parkhäuser, u.a. erfolgen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 10 % des insgesamt investierten Kapitals. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert (nach Sanierung bzw. An- und Ausbau) von mindestens 300.000 EUR angelegt. Bei einer Beteiligung an einer (Immobilien-)Gesellschaft muss die Gesellschaft mindestens 51 % des Nominalwertes der jeweiligen (Immobilien-)Gesellschaft erwerben.

Das investierte Kapital im Sinne der Investitionskriterien gemäß § 2 Abs. 4.1 und 4.2 der Anlagebedingungen definiert sich wie folgt:

- Summe aller bezahlten Kaufpreise für Immobilien und Anlagen im Sinne der Anlagebedingungen
- + sämtliche im Zusammenhang mit dem Ankauf anfallenden Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren/Grunderwerbsteuer/Makler)
- + Summe aller bisher ausgeführten Sanierungsmaßnahmen an den Objekten
- + Summe aller objektbezogenen Kosten beim Ankauf (Due Diligence/Akquisitionsgebühr/externe Geschäftsbesorgung/Fremdkapitalvermittlung/Ankaufsgutachten)
- = Investiertes Kapital im Sinne der Anlagegrenzen und -kriterien

Tätigt die Fondsgesellschaft aus wirtschaftlichen Erwägungen ausnahmsweise innerhalb der Investitionsphase einen Objektverkauf, kann dieser Anteil des investierten Kapitals auf die nach § 2 Abs. 4.1 der Anlagebedingungen geltenden Investitionsquoten angerechnet werden.

Anlageziele einschließlich finanzieller Ziele

Anlageziel der Gesellschaft ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung der Vermögensgegenstände bzw. der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften sowie ein laufender Wertzuwachs des Immobilienportfolios zwecks Erzielung von Überschüssen bei Veräußerung der Vermögensgegenstände. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Anlagestrategie

Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen. Die Auswahl der Immobilieninvestitionen erfolgt unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt. Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien erwerben, wobei Wohnimmobilien im Fokus stehen. Die Konkretisierung der Anlagestrategie stellt sich wie folgt dar: Aus dem Erwerb des Portfolios sollen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft hohe laufende Liquiditätsüberschüsse

und signifikante Wertsteigerungspotentiale erzielt werden. Mittels ausgewogener Streuung in verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Lagen sollen Klumpenrisiken für die Anleger verhindert werden. Es sollen bauliche Investitionen vorgenommen werden, um die Liegenschaften möglichst vollständig zu vermieten, um während der Haltedauer das Immobilienportfolio zu optimieren, die Mieteinkünfte zu sichern und nach Möglichkeit kontinuierlich zu steigern. Beschränkungen bezüglich der Anlagestrategie ergeben sich aus gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken sind im Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 45 ff. erläutert.

Anlagepolitik

Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels wird die Investmentgesellschaft Beteiligungskapital bei den Anlegern einsammeln sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen im gesetzlich zulässigen Rahmen und entsprechend den Regelungen des § 4 der Anlagebedingungen aufnehmen sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Konzeptionsgemäß soll die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften erfolgen, an denen die Investmentgesellschaft jeweils mehrheitlich beteiligt sein wird. Etwaige Konkretisierungen und Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik ergeben sich auch hierfür aus den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

Änderung von Anlagepolitik und Anlagestrategie

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann Änderungen der Anlagepolitik und der Anlagestrategie durch Änderung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen vornehmen. Über eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschließen die Kommanditisten, mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf außerdem gemäß § 267 Abs. 1 KAGB der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin. Die Beantragung der Genehmigung erfolgt durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sollten die Änderungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft vereinbar sein oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, so ist dies gemäß § 267 Abs. 3 KAGB nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten zur Änderung von Anlagepolitik und Anlagestrategie des Investmentvermögens.

Liquiditätsmanagement

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für die Investmentgesellschaft und hat für diese schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des AIF zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Fonds deckt.

Die Grundsätze und Verfahren umfassen folgende Punkte:

1. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährleistet, dass die Anlagestrategie und das Liquiditätsprofil des Investmentvermögens übereinstimmen.
2. Als Grundlage der Liquiditätsbetrachtung unter Risikoaspekten wird eine Liquiditätsplanung erstellt zur Ermittlung betriebswirtschaftlicher Liquiditätskennzahlen sowie zur Einhaltung der Beschränkung von Leverage.
3. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds oder der Vermögensgegenstände ergeben können, und hat für den Fonds adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Diese sollen eine angemessene Mindestliquiditätshöhe nicht unterschreiten und auch bei Realisierung kleinerer Risiken eine fristgerechte Zahlung ermöglichen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren bei einer Überschreitung oder möglichen Überschreitung der Limits festgelegt.
4. Die von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eingerichteten Verfahren sollen eine angemessene Liquiditätsausstattung der Investmentgesellschaft auf die zu erwartenden Zahlungsabflüsse gewährleisten und eine Kongruenz der Fristigkeiten von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten sicherstellen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Stresstests und Szenarioanalysen erfolgen zur Erfassung der Risiken sowohl aus normalen als auch aus außergewöhnlichen potenziellen Veränderungen der Marktbedingungen, die sich nachteilig auf den AIF auswirken und zu einem wesentlichen Anstieg des Liquiditätsrisikos führen können. Weiterhin verfügt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft über angemessene Verfahren zur Liquiditätssteuerung, die u.a. ein Mindestkapital vorsehen und Stresstests beinhalten. Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditäts- bzw. Risikomanagement werden in der Regel jährlich überprüft und entsprechend aktualisiert.

Grundsatz der Risikomischung

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird für die Investmentgesellschaft nach dem Grundsatz der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB investieren. Der Grundsatz der Risikomischung gilt als erfüllt, wenn entweder in mindestens drei Sachwerte gemäß § 261 Abs. 2 KAGB (hier insbesondere Immobilien) investiert wird und die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am Wert des gesamten AIF im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist.

Die Gesellschaft wird dementsprechend spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

Techniken und Instrumente zur Verwaltung

Die Investmentgesellschaft wird über die zuvor dargestellten Investitionen hinaus keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen hiervon sind Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Vermietung von Immobilien, beispielsweise bauliche Sanierungsmaßnahmen zur Erneuerung der Bausubstanz oder Umbaumaßnahmen. Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten. Hinsichtlich der damit verbundenen Risiken siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, insbesondere Abschnitt „Risiken im Zusammenhang mit der extern bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 52; der damit verbundenen Interessenkonflikte siehe Abschnitt „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, Seite 50–51; Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens siehe Abschnitt „Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und Veräußerungsrisiko“, Seite 49. Die Gesellschaft kann Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB erwerben. Nähere Informationen zu den sich hieraus ergebenden Risiken siehe Abschnitt „Verwendung von Derivaten“ im Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 54.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen von Anlageentscheidungen als auch fortlaufend während der Investitionsphase etwaige Risiken, die im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten (Umwelt-, Soziales- und Unternehmensführung) stehen.

Zur Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken werden vom Risikomanagement Risikoindikatoren (Key risk indicators) herangezogen. Die Risikoindikatoren können dabei quantitativer oder qualitativer Natur sein und orientieren sich an den ESG-Aspekten und dienen der Risikofrüherkennung und Risikomessung einschließlich angemessener Stresstests.

Sitz der Zielinvestmentvermögen

Die Investmentgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Vermögensgegenstände erworben. Es

wird ausschließlich in Immobilienobjekte in Deutschland investiert. Auswahl und Zusammenstellung des gesamten Immobilienportfolios bzw. Höhe der Investitionen stehen noch nicht fest. Es können daher noch keine Angaben zum Sitz der Zielinvestmentvermögen gemacht werden.

Zulässigkeit von Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens

Der Investitionsaufwand der Investmentgesellschaft wird voraussichtlich ihr Eigenkapital übersteigen, sodass die Aufnahme von Fremdkapital im gesetzlich zulässigen Rahmen, nach Maßgabe der Anlagebedingungen und gemäß den Bestimmungen des § 3 Abs. 11 und 12 des Gesellschaftsvertrages beabsichtigt ist. Für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen gelten die Vorgaben und Grenzen nach § 263 KAGB und der Anlagebedingungen.

Einsatz von Leverage

Hinsichtlich der Umstände, unter denen das Investmentvermögen Leverage einsetzen kann, sowie Art und Herkunft des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage sowie den maximalen Umfang des Leverage, den die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des Investmentvermögens einsetzen darf, wird auf § 4 der Anlagebedingungen verwiesen. Demnach 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. Der Belastung von Vermögensgegenständen hat die Verwahrstelle zuzustimmen. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, Verbindlichkeiten einschließlich Aufnahme von Krediten, die prospektierte Fremdfinanzierung der Objekte und Zinssicherungsmaßnahmen vorzunehmen, wobei die Verwaltung und das Risikomanagement der Zinssicherungsmaßnahmen auf die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen sind. Die vorgenannten Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken werden im Kapitel 16 „Risikohinweise“, in den Abschnitten „Fremdfinanzierung/Anschlussfinanzierung“, Seite 48–49, „Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und Veräußerungsrisiko“, Seite 49, „Platzierung“, Seite 50 und „Verwendung von Derivaten“, Seite 54 dargestellt.

Anleger werden darauf hingewiesen, dass für die ersten 18 Monate nach Beginn des Vertriebs die Grenze von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals sowie die Abtretung und

Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse überschritten werden darf.

Das Höchstmaß an Leverage ist ferner auch nach der sogenannten Brutto-Methode und der sogenannten Commitment-Methode anzugeben; hiernach kann die Leverage-Berechnung grundsätzlich ohne Verrechnung von Absicherungsgeschäften erfolgen (Brutto-Methode) oder Absicherungsgeschäfte berücksichtigen (Netto-Methode). Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um maximal das 3-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um maximal das 3-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Handhabung von Sicherheiten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Komplementärin werden bei der Aufnahme von Fremdkapital im Rahmen der abzuschließenden Darlehensverträge auch Sicherheiten gegenüber den Kreditinstituten gewähren [Eintragung von Grundschulden, Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen und Erträgen aus der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften]. Ferner verpflichtet sich die Platzierungsgarantin oder von ihr benannte Dritte, im Rahmen der Platzierung von Kommanditkapital den Fehlbetrag in Höhe von bis zu 8.000.000 EUR zu übernehmen. Da die Platzierung des Kommanditkapitals noch nicht begonnen hat und noch keine Vermögensgegenstände erworben wurden, können keine näheren Angaben zur Handhabung von Sicherheiten, insbesondere Art und Umfang der geforderten Sicherheiten gemacht werden. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist im Rahmen von Anschlussfinanzierungen, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Regelungen der dann abzuschließenden Darlehensverträge, möglich. Hierüber wird in den Jahresberichten informiert. Die Aufnahme von Krediten ist nur entsprechend den gesetzlichen und den in den Anlagebedingungen festgelegten Regelungen möglich. Bezüglich der Risiken im Zusammenhang mit der Handhabung und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, insbesondere Abschnitt „Fremdfinanzierung/Anschlussfinanzierung“, Seite 48–49 sowie Abschnitt „Platzierung“, Seite 50.

Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes wurden noch keine Investitionen getätigt oder Vermögensgegenstände erworben. Angaben über eine bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens und der Anteilklassen am Investmentvermögen können daher von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht getroffen werden.

11 | Die Beteiligung in Zahlen

Mittelherkunft und Mittelverwendung (PROGNOSE)

AIF- und Objektgesellschaftsebene

Bei den nachfolgenden Prognoserechnungen handelt es sich um Szenarien, die auf den Marktverhältnissen des vierten Quartals 2020 beruhen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

Mittelverwendung			in Euro	in % des Gesamtkapitals	in % des Eigenkapitals
1	Erwerbskosten Immobilien	Investition in Ankauf	65.000.000	69,74 %	162,50 %
		Notargebühren/ Grunderwerbsteuer	4.875.000	5,23 %	12,19 %
		Renovierung/Sanierung	6.500.000	6,97 %	16,25 %
		Due Diligence/ externe Geschäftsbesorgung/ Akquisitionsgebühr	6.089.850	6,53 %	15,22 %
2	Fondsinduzierter Aufwand	Initialgebühr KVG	800.000	0,86 %	2,00 %
		Marketing	400.000	0,43 %	1,00 %
		Eigenkapitalvermittlung (inkl. Agio)	5.000.000	5,36 %	12,50 %
		Platzierungsgarantie	160.000	0,17 %	0,40 %
3	Finanzierungskosten	Fremdkapitalvermittlung	1.040.000	1,12 %	2,60 %
4	Liquiditätsreserve		3.335.150	3,58 %	8,34 %
			93.200.000	100,00 %	233,00 %

Mittelherkunft		in Euro	in % des Gesamtkapitals	in % des Eigenkapitals
1	Kommanditkapital	40.000.000	42,92 %	100,00 %
2	Ausgabeaufschlag	1.200.000	1,29 %	3,00 %
3	Fremdkapital			
	a) Bankfinanzierung	45.500.000	48,82 %	113,75 %
	b) KfW-Finanzierung	6.500.000	6,97 %	16,25 %
		93.200.000	100,00 %	233,00 %

Investitionsplan

Erwerbskosten Immobilien

Investition in Ankauf

Die voraussichtlichen notariell beurkundeten Kaufpreise der Immobilieninvestitionen betragen 65.000.000 EUR.

Notargebühren/Grunderwerbsteuer

Die voraussichtlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien für den beurkundenden Notar und die Grunderwerbsteuer.

Renovierung/Sanierung/Aus- und Neubau

Die voraussichtlichen Kosten für Aus- und Neubau, Renovierungen und Sanierungen werden mit 6.500.000 EUR angesetzt.

Due Diligence/externe Geschäftsbesorgung/Akquisitionsgebühr/ Maklergebühren

Voraussichtliche Kosten für die rechtliche, kaufmännische und technische Due Diligence sowie Akquisitionsgebühr und mögliche Aufwendungen aus den geplanten Ankaufsmaklerverträgen.

Fondsinduzierter Aufwand

Details zu Initialgebühr AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Marketing, Eigenkapitalvermittlung und Platzierungsgarantie Seite 42 ff.

Finanzierungskosten

Für die Fremdkapitalvermittlung betragen die Kosten pauschal 1.040.000 EUR bzw. 2,00 % der geplanten Fremdkapitalaufnahme, die sich quotaal mindern, wenn das vorgesehene Fremdkapital geringer ist.

Liquiditätsreserve

Die gesamte Liquiditätsreserve für unvorhergesehene Ausgaben soll 3.335.150 EUR betragen.

Finanzierungsplan

Kommanditkapital

Das geplante Kommanditkapital beträgt 40.000.000 EUR, welches bis zum Ende des Platzierungszeitraums eingeworben werden soll.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % auf das Kommanditkapital.

Fremdkapital

Es ist eine Fremdkapitalaufnahme in einer Gesamthöhe von 52.000.000 EUR geplant. Prognosegemäß werden 45.500.000 EUR von Banken zur anteiligen Kaufpreiszahlung und 6.500.000 EUR über Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen aufgenommen. Es handelt sich hierbei um langfristige Finanzierungen.

Liquiditätsplanung (PROGNOSE)

Bei den nachfolgenden Prognoserechnungen handelt es sich um Szenarien, die auf den Marktverhältnissen des vierten Quartals 2020 beruhen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

(Angaben in Euro)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	Kumuliert
Einnahmen und Zuflüsse:										
Kommanditeinlagen inkl. Agio	12.360.000	28.840.000								41.200.000
Auszahlungen aus Objektgesellschaften	0	0	1.750.000	2.650.000	2.750.000	2.800.000	2.900.000	2.900.000	46.744.357	62.494.357
Gesamteinnahmen	12.360.000	28.840.000	1.750.000	2.650.000	2.750.000	2.800.000	2.900.000	2.900.000	46.744.357	103.694.357
Aufwand und Abflüsse:										
Beteiligung an Objektgesellschaften	10.000.000	23.750.000								33.750.000
Initialkosten/ Gebühren	1.908.000	4.452.000								6.360.000
Gesamtaufwand Einmalkosten	11.908.000	28.202.000	0	0	0	0	0	0	0	40.110.000
Buchhaltung/Jahresabschluss/Testat	17.170	55.661	56.111	64.835	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	553.777
Treuhänderin	9.539	30.923	31.173	36.019	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	307.654
Verwahrstelle/KVG	158.086	459.697	463.195	531.044	586.775	586.775	586.775	586.775	586.775	4.545.897
Komplementärvergütung/Geschäftsführung	45.786	148.430	149.630	172.892	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000	1.476.738
Sonstiges	7.154	23.192	23.380	27.014	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	230.740
Gesamtaufwand fonds-induzierte Kosten	237.734	717.904	723.488	831.804	920.775	920.775	920.775	920.775	920.775	7.114.806
Gesamtkosten	12.145.734	28.919.904	723.488	831.804	920.775	920.775	920.775	920.775	920.775	47.224.806
Gewerbsteuer										
Nachrichtlich: Gewerbesteuer der Objektgesellschaften	0	0	15.185	276.183	362.615	354.623	346.301	337.541	3.077.319	4.769.767
Liquidität der Periode	214.266	-79.904	1.026.512	1.818.196	1.829.225	1.879.225	1.979.225	1.979.225	45.823.582	56.469.551
Liquiditätskonto vor Auszahlung	214.266	134.362	1.107.748	1.900.632	2.029.857	2.009.082	2.088.307	2.067.532	45.891.114	
Auszahlung in % (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		0,13 %	2,56 %	4,25 %	4,75 %	4,75 %	5,00 %	5,00 %	114,73 %*	141,17 %
Auszahlung in EUR (Auszahlung für das vorangegangene Jahr)		53.125	1.025.313	1.700.000	1.900.000	1.900.000	2.000.000	2.000.000	45.891.114*	56.469.551
Liquidität nach Auszahlung	214.266	81.237	82.436	200.632	129.857	109.082	88.307	67.532	0	
Nachrichtlich:										
Anrechnung Gewerbesteuer	0	0	14.126	256.914	337.316	329.882	322.140	313.992	2.862.622	4.436.993
	0,00 %	0,00 %	0,04 %	0,64 %	0,84 %	0,82 %	0,81 %	0,78 %	7,16 %	11,09 %

* inkl. Schlussauszahlung

Kommanditeinlagen inkl. Agio

Das geplante Kommanditkapital beträgt 40.000.000 Euro; zzgl. 3 % Agio (1.200.000 Euro) ergibt die voraussichtliche Einnahme in Höhe von 41.200.000 Euro.

Auszahlungen aus Objektgesellschaften

Die jährlich geplanten Auszahlungen aus den Objektgesellschaften. Auszug aus den Planungsparametern mit den prognostizierten Werten der Immobilieninvestments:

- Einkaufsrendite inkl. geplanter Kaufnebenkosten für Notar und Grunderwerbsteuer 4,88 % auf IST-Miete bei Einkauf
- Verkaufsrendite 4,75 % auf jeweilige IST-Miete
- Laufende Instandhaltungskosten 5,00 % der prognostizierten Miete bis 31.12.2024;
- ab 01.01.2025 7,00 % der prognostizierten Miete
- Kalkulatorischer Mietausfall 5,00 % der prognostizierten Miete
- Leerstandskosten 0,75 % der prognostizierten Miete
- Verwaltungskosten/Wohnungsmanagement 7,00 % der prognostizierten Miete
- Prognostizierter Zinssatz für Bankdarlehen 1,75 % p.a.
- Prognostizierte anfängliche Tilgung 2,00 % p.a.
- Prognostizierter Zinssatz für KfW-Darlehen 1,00 % p.a.
- Tilgung KfW-Darlehen innerhalb 17 Jahren nach 3 tilgungsfreien Jahren
- voraussichtliche Kosten für die Geschäftsführung auf Ebene einer Objektgesellschaft in Höhe von 27.500 Euro p.a.

Beteiligung an Objektgesellschaften

Voraussichtliche Eigenkapitalbeteiligung an den Objektgesellschaften, welche die Immobilieninvestments tätigen.

Initialkosten/Gebühren

Die voraussichtlichen Initialkosten/Gebühren des AIF, inkl. Agio betragen kumuliert bis zu 15,90 % des eingeworbenen Eigenkapitals.

Buchhaltung/Jahresabschluss/Testat

Geplante Kosten des AIFs für die Erstellung des Jahresabschlusses, der Buchhaltung und Erteilung eines WP-Testats.

Treuhänderin

Voraussichtliche Kosten für die Treuhänderin in Höhe von bis zu 0,10 % p.a. der Bemessungsgrundlage, maximal bezogen auf das Fondseigenkapital. Details siehe Seite 79.

Verwahrstelle/KVG

Geplante Kosten für die Tätigkeiten der Fondsverwahrstelle und Kapitalverwaltungsgesellschaft, in Höhe von bis zu 1,60 % p.a. bezogen auf die Bemessungsgrundlage, maximal das Gesamtkommanditkapital für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und für die Verwahrstelle in Höhe von mindestens 26.775 Euro p.a., bzw. 0,042 % p.a. bezogen auf die Bemessungsgrundlage, maximal das Gesamtkommanditkapital. Details siehe Seite 66-67.

Komplementärvergütung/Geschäftsführung

Die Geschäftsführung erhält für ihre Dienstleistung eine Vergütung in Höhe von bis zu 0,48 % p.a. bezogen auf die Bemessungsgrundlage, maximal bezogen auf das Gesamtkommanditkapital. Details siehe Seite 79.

Sonstiges

Sonstige Kosten für unvorhergesehene Ausgaben des AIF.

Gewerbesteuer der Objektgesellschaften

Gewerbesteuer, mit welcher die Objektgesellschaften voraussichtlich p.a. belastet werden.

Liquidität

Voraussichtliche Liquidität der jeweiligen Periode.

Liquiditätskonto vor Auszahlung

Geplante Liquidität des Fonds vor der Auszahlung.

Auszahlung in %

Voraussichtliche Auszahlung in % bezogen auf das Kommanditkapital.

Auszahlung in EUR

Voraussichtliche Auszahlung in EUR.

Anrechnung Gewerbesteuer

Voraussichtliche Anrechnung der Gewerbesteuer welche nach Maßgabe des § 35 EStG bei den Anlegern angerechnet wird. Auf Anlegerebene ist nach § 35 die Anrechnung auf das 4-fache des festgesetzten anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrags begrenzt. Details siehe Seite 60-61.

Sensitivitätsanalyse (PROGNOSE)

Bei den nachfolgenden Prognoserechnungen handelt es sich um Szenarien, die auf den Marktverhältnissen des vierten Quartals 2020 beruhen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

Performance-Szenarien

Nachdem zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes noch keine Vermögensgegenstände erworben wurden, liegen keine Daten über die frühere Wertentwicklung vor. Daher kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden.

Das prognostizierte Basisszenario sowie die beiden angenommenen

Abweichungen beruhen auf Erfahrungswerten der Vergangenheit. Dargestellt wird die Abweichung bei einer um 0,5 % höheren bzw. einer um 0,5 % geringeren Verkaufsrendite (entspricht der Ankaufsrendite des Käufers). Bei der „Mietrendite nach Sanierung“ – bezogen auf die Kaufpreise der Immobilien inkl. Nebenkosten und Sanierungskosten – werden die Auswirkungen einer um 10 % geringeren und einer um 10 % höheren Mietrendite gezeigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die jeweiligen Auswirkungen auf den prognostizierten Gesamtmittelrückfluss.

Gesamtmittelrückflussprognose des AIF vor Steuern

	Abweichung von der Prognose	Basisszenario Prognose	Abweichung von der Prognose
Verkaufsrendite	+0,50 %		-0,50 %
Gesamtrückfluss	119,77 %	141,17 %	159,33 %
Mietrendite nach Sanierung	-10,00 %		+10,00 %
Gesamtrückfluss	113,59 %	141,17 %	160,63 %

12 | Ermittlung und Verwendung der Erträge

Die Investmentgesellschaft wird Einkünfte aus der Verpachtung, Vermietung und Verwaltung von Immobilien und Einkünfte aus Anteilen an/Forderungen gegen Kapital- oder Kommanditgesellschaften sowie gegebenenfalls aus Wertpapieren, Bankguthaben oder Derivaten erzielen. Die Investmentgesellschaft ist gewerblich geprägt und erzielt originär Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG.

Grundlage für die Ermittlung der Erträge der Gesellschaft ist der für die Gesellschaft innerhalb von sechs Monaten nach Ende eines Geschäftsjahres (das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr) nach den gesetzlichen Vorgaben zu erstellende Jahresbericht. Die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die Komplementärin, die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle, die Treuhänderin sowie weitere Vertragspartner werden im Jahresbericht offengelegt. Zur Höhe der jeweiligen Vergütungen siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 65 ff. sowie Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan, Kapitel 11 „Die Beteiligung in Zahlen“, Seite 28 ff. In der Beitrittsphase werden der Gesellschaft neben dem Ausgabeaufschlag einmalige Kosten (Initialkosten) in Höhe von bis zu 12,90 % der Kommanditeinlage belastet. Des Weiteren werden der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften jährlich Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien und Verwaltung der Gesellschaft in Rechnung gestellt (siehe auch § 8 Ziffer 6 der Anlagebedingungen) und gleichfalls im Jahresbericht aufgeführt. Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen anfallende Transaktions- und Investitionskosten sowie die erfolgsabhängigen Vergütungen gemäß § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages sind ebenfalls von der Gesellschaft (ggf. mittelbar) zu tragen.

Für die Ermittlung und Verwendung der Erträge für den einzelnen Anleger gilt der Grundsatz, dass die Anleger im Verhältnis ihrer bei der Gesellschaft geführten festen Kapitalkonten (Pflichteinlagen) am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft beteiligt sind. Um die vermögens- und ergebnismäßige Gleichstellung aller (während der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitretenden) Anleger zu erreichen, gilt, dass an den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen der Investmentgesellschaft zunächst die beitretenden Anleger in dem Umfang und so lange beteiligt werden, bis ihre Ergebnisbeteiligung insgesamt der Ergebnisbeteiligung der zum Zeitpunkt ihres Beitritts bereits beigetretenen Anleger entspricht. An den danach verbleibenden Ergebnisanteilen sind die Anleger

im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen beteiligt. Auszahlungen an die Anleger erfolgen im Verhältnis der Pflichteinlagen. Im Jahr des Beitritts berechnen sich die Auszahlungen ab dem der Annahme des Beitritts durch die Treuhänderin und der Einzahlung des gezeichneten und fälligen Kapitals (inkl. Ausgabeaufschlag) nach den Bestimmungen der Beitrittserklärung folgenden Monatsersten (Pro-rata-Abgrenzung).

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft sowie ggf. entstehende Veräußerungsgewinne sollen an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann jeweils zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen.

Die Verwendung von Erträgen im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft richtet sich nach den Bestimmungen des § 10 Abs. 3 der Anlagebedingungen: Nach Laufzeitende werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

Die Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es ist vorgesehen, die Anleger durch regelmäßige Auszahlungen an der Entwicklung der Investmentgesellschaft teilhaben zu lassen. Zu den mit den Auszahlungen verbundenen Risiken siehe Kapitel 16 „Risikohinweise“, insbesondere Abschnitte „Vorbemerkung“ und „Maximalrisiko“, Seite 45 und 46.

13 | Regelungen für die Vermögensbewertung

Vor einer Investitionsentscheidung ist eine Ankaufsbewertung vorzunehmen. Aufgrund des abgeschlossenen Vertrages über die externe Verwaltung ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Bestellung des Bewerter zuständig. Für die Bestellung von externen Bewertern sind die Regelungen des § 261 Abs. 5 und Abs. 6 KAGB zu beachten, wonach der externe Bewerter, der die Vermögensgegenstände vor der Investition bewertet, nicht zugleich die jährliche Bewertung vornehmen darf. Des Weiteren sind im Rahmen der Bewertung, der Auswahl von Bewertungsverfahren und Bewertern die Bestimmungen des KAGB verpflichtend.

Bewertung bei Ankauf und laufende Bewertung (Folgebewertung) von Vermögensgegenständen

Vor Erwerb eines Vermögensgegenstandes beauftragt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einen externen Bewerter mit der Bewertung des jeweiligen zu erwerbenden Vermögensgegenstandes. Die Namen der Bewerter der zu erwerbenden Vermögensgegenstände stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht fest. Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Immobilien werden gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB bei Erwerb und danach für zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt. Treten bei der Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb der Immobilie anfallen, werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Die Immobilien werden von einer Objektgesellschaft i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB gehalten. Gemäß § 261 Abs. 6 KAGB ist die Vermögensaufstellung für die Wertermittlung im Rahmen der vorgeschriebenen Bewertung zugrunde zu legen.

Für Liquiditätsanlagen gilt:

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Investmentvermögen werden zum letzten verfügbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nichts anderes angegeben ist. In Ausnahmefällen wird der Verkehrswert auf Basis hinreichend plausibilisierter Informationen von einem Emittenten, Kontrahenten oder sonstigen Dritten ermittelt.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Bei den im Investmentvermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt. Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt. Forderungen wie z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände (zusammengesetzte Vermögensgegenstände) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Bewertungsmethode

Die für die Bewertung zuständige AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat den Verkehrswert der Immobilie festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint.

Der Verkehrswert wird nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV (insbesondere §§ 17 bis 20) ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt hier zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert des Grundstückes (Verkehrswert).

Das Verfahren zur Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen basiert auf den marktüblichen erzielbaren Miet- bzw. Pachtverträgen, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich kalkulatorischer Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und eines kalkulatorischen Miet- bzw. Pachtausfallwagnisses sowie um die Bodenwertverzinsung gekürzt werden. Der so errechnete Jahresreinertrag wird mit einem Faktor multipliziert, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung

von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der aus Jahresreinertrag und Vervielfältiger entstandene Wert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem gesondert ermittelten Bodenwert den Ertragswert des Grundstückes (Verkehrswert). Besonders, den Wert der Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Der Wert des AIF selbst wird gemäß § 168 Abs. 1 KAGB aufgrund aller Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt. Der für die Anleger maßgebliche Nettoinventarwert je Anteil ergibt sich sodann aus der Teilung des Gesamtwertes des AIF durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile.

14 | Angaben über die Anteile

Art und Hauptmerkmale der Anteile

Art und Hauptmerkmale der Anteile an der Investmentgesellschaft stellen sich wie folgt dar: Der Anleger erwirbt auf Grundlage des Treuhandvertrages als Treugeber mit Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhänderin eine über diese in deren Namen, aber für Rechnung des Anlegers gehaltene, mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Der Anleger hat das Recht, sich unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen, erstmals mit Ablauf des 31.12.2023. Das Treuhandverhältnis wandelt sich in der Regel dann in ein Verwaltungsverhältnis.

Jeder Anleger ist berechtigt, ungeachtet des bestehenden Treuhandverhältnisses sämtliche Rechte eines Kommanditisten selbst wahrzunehmen.

Insbesondere die Art der mit den Anteilen verbundenen Rechte oder Ansprüche ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie aus dem Treuhandvertrag (siehe jeweils Anlagen, Seite 83 ff. und 95 ff.). Demnach sind mit der angebotenen Vermögensanlage das Recht auf Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis der Investmentgesellschaft, auf Auszahlungen, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie Informations- und Einsichtsrechte verbunden. Die Kommanditisten bzw. Treugeber beschließen über alle gesetzlich und gemäß Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Angelegenheiten. Dies sind insbesondere: Änderungen der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Verlängerung der Investmentgesellschaft, Auflösung der Investmentgesellschaft. Die Anleger sind darüber hinaus berechtigt, einen Beirat einzurichten, ihre Beteiligung zu übertragen und im Falle eines Ausscheidens ein Abfindungsguthaben unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zu erhalten.

Die Kommanditisten tragen ein Mitunternehmerrisiko, da sie am Gewinn und Verlust der Gesellschaft sowie an den stillen Reserven beteiligt sind. Sie haben auch Mitunternehmerinitiative, da sie nach dem Gesellschaftsvertrag an den unternehmerischen Entscheidungen teilhaben und die einem Kommanditisten zustehenden Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechte besitzen. Den Rechten der Anleger stehen Pflichten gegenüber, insbesondere die Verpflichtung zur Einzahlung ihrer übernommenen Pflichteinlage zzgl. Ausgabeaufschlag (investiertes Kapital) in voller Höhe auf das Konto der Gesellschaft.

Die Anteile sind nicht durch Globalurkunden verbrieft und es werden weder Anteilscheine noch Einzelurkunden ausgegeben. Die ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft lauten jeweils auf den Namen des beigetretenen Anlegers. Gekündigt werden kann nur die Beteiligung insgesamt, eine teilweise Kündigung zum Zwecke der Herabsetzung des Kapitalanteils ist unzulässig, sodass keine Stückelung der Anteile möglich ist.

Die Anteile weisen keine unterschiedlichen Rechte auf. Alle Anteile haben gleiche Ausstattungsmerkmale; verschiedene Anteilsklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Der mögliche unterschiedliche Zeitpunkt des Beitritts und die relative Gleichstellung der Kapitalkonten begründen keine unterschiedlichen Anteilsklassen.

Voraussetzungen für die Auflösung und Übertragung des Investmentvermögens

Die Voraussetzungen für die Auflösung der Investmentgesellschaft sind in Kapitel 20 „Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft“, Seite 72 dargestellt. Die Voraussetzungen für die Übertragung der Gesellschafterstellung durch den Anleger ergeben sich aus den Regelungen des Gesellschaftsvertrages (§ 14) sowie des Treuhandvertrages (§ 6) und sind im Abschnitt „Verfügung über Gesellschaftsanteile (Übertragung), eingeschränkte Handelbarkeit“ auf Seite 40 dargestellt.

Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen

Die Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen steht zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht fest. Es ist vorgesehen, die Anleger durch regelmäßige Auszahlungen an der Entwicklung der Investmentgesellschaft teilhaben zu lassen. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft oder der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird, an die Anleger ausbezahlt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann auch zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Veröffentlichung von Jahresberichten, Prüfer

Die Jahresberichte über das Investmentvermögen sind bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlich. Die Adresse der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist auf Seite 74, die der Komplementärin der Investmentgesellschaft auf Seite 73 des Verkaufsprospektes angegeben. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Der Name des Abschlussprüfers, der mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresabschlusses beauftragt ist, steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Börsen und Märkte

Die Anteile werden nicht an Börsen oder Märkten notiert oder gehandelt.

Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe von Anteilen/ Angabe zu den Kosten einschließlich Ausgabeaufschlag

Die Ausgabe von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt nur während der Zeichnungsphase gemäß § 3 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages. Der Anleger hat bei Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft seine gezeichnete Kommanditeinlage, den Ausgabeaufschlag und Initialkosten als unmittelbare und mittelbare Kosten zu tragen. Der Ausgabepreis entspricht der vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % auf das Kommanditkapital. Die Initialkosten sind auf Seite 42 aufgeführt. Des Weiteren hat der Anleger während der Fondslaufzeit mittelbare Kosten zu tragen, die unter den Kapiteln „Laufende Kosten, die der Investmentgesellschaft belastet werden“ (Seite 42-43), „Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten“ (Seite 43-44), „Erfolgsabhängige Vergütung“ (Seite 44) sowie „Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten“ (Seite 44) abschließend aufgeführt sind. Die gezeichnete Kommanditeinlage für jeden Anleger beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 3 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages zulässig. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,44 % des Ausgabepreises. Ein Anspruch auf Herabsetzung besteht nicht. Nach der Zeichnungsphase werden keine weiteren Anteile von der Gesellschaft ausgegeben, daher entfallen Angaben zur Berechnung der Ausgabepreise der Anteile, zur Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise und zu der mit der Ausgabe der Anteile verbundenen Kosten sowie über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Ausgabepreise der Anteile.

Der Ausgabeaufschlag bei der Ausgabe von Anteilen wird von der Investmentgesellschaft vollständig an die Primus Valor Konzeptions GmbH, Harlachweg 1 in 68163 Mannheim, als Teil der Vergütung für die Vermittlung der Anteile weitergereicht und hierfür verwendet. Nähere Angaben zur Primus Valor Konzeptions GmbH und zu dem mit ihr abzuschließenden Eigenkapitalvermittlungsvertrag siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Seite 69.

Das Vergütungssystem der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sieht ausschließlich feste Vergütungsbestandteile vor. Variable Vergütungen werden nicht gezahlt. Aufgrund fehlender variabler Vergütungen entfallen Angaben über Berechnungsmethoden und die Angaben der für die Zuteilung zuständigen Personen. Vor diesem Hintergrund wurde auch ein Vergütungsausschuss nicht eingerichtet. Diese Vergütungspolitik wird jährlich auf Wirksamkeit, Angemessenheit und Übereinstimmung mit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben überprüft und bei Bedarf angepasst. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik finden sich auf der Internetseite der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter www.alpha-ordinatum.de. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt.

Verfahren und Bedingungen für die Rücknahme sowie gegebenenfalls den Umtausch von Anteilen und Rückgabeberechte/Rückgabeabschlag

Eine Rücknahme der Anteile bzw. eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft oder ein Umtausch ist gesetzlich bzw. vertraglich ausgeschlossen, daher entfällt eine Angabe zur Berechnung der Rücknahmepreise der Anteile, zu Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise, zu den mit der Rücknahme der Anteile verbundenen Kosten sowie über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Rücknahmepreise der Anteile.

Die Rückgabeberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie dem Treuhandvertrag. Den Anlegern steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Anleger können in bestimmten Fällen ganz oder teilweise aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Zur Berechnung des Auseinandersetzungsguthabens (Rückgabeabschlag) siehe Abschnitt „Beendigung der Beteiligung“, Seite 40-41 und „Kündigung, Ausscheiden eines Gesellschafters, Abfindung“, Seite 41.

Die Verwahrstelle wird sicherstellen, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes des AIF den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft entsprechen. Die Investmentgesellschaft wird im gesetzlich

vorgeschriebenen Umfang Maßnahmen für ein Liquiditätsmanagement ergreifen. Nähere Informationen hierzu siehe Kapitel 10 „Vermögensgegenstände, Anlageziele und Anlagepolitik“, Abschnitt „Liquiditätsmanagement“, Seite 26.

Maßnahmen zur Vornahme von Zahlungen an die Anleger, Rücknahme der Anteile, Verbreitung von Berichten und sonstigen Informationen

Die getroffenen und zu treffenden Maßnahmen, um die Zahlungen an die Anleger vorzunehmen, sind in §§ 5 und 12 des Gesellschaftsvertrages sowie §§ 2 und 3 des Treuhandvertrages geregelt. Demnach werden für jeden Anleger bei der Investmentgesellschaft ein festes Kapitalkonto, ein variables Kapitalkonto, ein Rücklagenkonto sowie ein Ergebnissonderkonto eingerichtet. Am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft sind die Anleger im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen beteiligt. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann Auszahlungen von auszuzahlenden Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen zugunsten der Anleger vornehmen, sofern es die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft zulässt. Die Verwahrstelle wird die Überwachung der Zahlungsströme und die Verwendung der Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag sicherstellen. Die Treuhänderin führt gemäß § 2 Abs. 4 des Treuhandvertrages ein Register der Anleger mit personenbezogenen Angaben. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen ihrer administrativen Tätigkeiten für die Investmentgesellschaft auch für die Gewinnausschüttungen zuständig.

Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft und eine Rücknahme der Anteile sind gesetzlich und gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ausgeschlossen.

Die Verbreitung von Berichten und sonstigen Informationen erfolgt über die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft sowie die Treuhänderin. Die Treuhänderin ist zur Erteilung von individuellen Anlegerinformationen verpflichtet und wird die Anleger über alle wesentlichen Angelegenheiten unterrichten und alle Unterlagen, Erläuterungen und Auskünfte über die Investmentgesellschaft und die Anteile an die Anleger weiterleiten, soweit dem nicht gesetzliche oder vertragliche Pflichten entgegenstehen.

Die Anleger werden gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages in der jährlichen ordentlichen Gesellschafterversammlung über das abgelaufene Geschäftsjahr informiert und entscheiden in der Regel per Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimme.

Eine Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung findet statt, sofern dies aus Sicht der Komplementärin oder der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erforderlich ist oder wenn der Beirat oder Gesellschafter, die zusammen mehr als 20 % der Kommanditeinlagen repräsentieren, dies begründet verlangen. Statt als Präsenzversammlung kann eine Gesellschafterversammlung auch ohne physische Präsenz virtuell im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung z.B. in Form einer Telefon- oder Videokonferenz oder über einen Online-Konferenzraum etc. (virtuelle Gesellschafterversammlung) erfolgen. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich. Bei Änderungen der Anlagebedingungen hat die Investmentgesellschaft sicherzustellen, dass die Gesellschafter in der gesetzlich vorgeschriebenen Form und Frist über die geplanten und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe informiert werden. Dem Anleger stehen Informationsrechte gegenüber dem Beirat, sofern ein solcher gebildet wird, und der Komplementärin zu, die sie ggf. auch durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufe ausüben lassen können.

Informations- und Kontrollrechte/Offenlegung der gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen

Den Anlegern stehen die in § 19 des Gesellschaftsvertrages und in § 3 des Treuhandvertrages vereinbarten Informations- und Kontrollrechte zu. Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen des Investmentvermögens verlangen. Diese Informationen sind auf schriftliche Anforderung bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter der Adresse Harlachweg 1, 68163 Mannheim in Papierform erhältlich.

Des Weiteren legt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Zurverfügungstellung des Jahresberichtes Informationen offen über den prozentualen Anteil der schwer zu liquidierenden Vermögensgegenstände, jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement des AIF, das aktuelle Risikoprofil und die für die Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme, alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die AIF-KVG für Rechnung des AIF Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, ferner die Gesamthöhe des Leverage des AIF.

Rechtliche Auswirkungen der Vertragsbeziehung und Rechtsstellung der Treugeber

Die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen sind im Treuhandvertrag sowie im Gesellschaftsvertrag geregelt. Grundlage der Rechtsstellung des Treugebers ist der mit der Treuhänderin abgeschlossene Treuhandvertrag, der auch die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhänderin bestimmt (siehe „Treuhandvertrag ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG“, Seite 95 ff.). Die Treuhänderin erhöht ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft und hält und verwaltet die von ihr übernommenen Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft für die Treugeber.

Mit der Einreichung der Beitrittserklärung kann der Treugeber frühestens mit Ablauf des 31.12.2023 zugleich die Umwandlung seiner treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist verlangen. In diesem Fall hat der Treugeber der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft auf seine Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinausgehende notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu allen Anmeldungen zum Handelsregister, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist, zu erteilen.

Der Anleger hat das Recht, selbst an den Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft teilzunehmen und sein Stimmrecht auszuüben oder durch einen Dritten ausüben zu lassen. Dabei kann sich jeder Anleger in einer Präsenzversammlung, einer virtuellen Gesellschafterversammlung und bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren aufgrund schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Gesellschafter oder durch eine von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Person der rechts- und steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) vertreten lassen. Die Treuhänderin kann sich im Übrigen durch ihre Treugeber bezüglich der von ihr für diese gehaltenen Anteile vertreten lassen. Natürliche Personen können sich darüber hinaus durch ihre Ehepartner oder Verwandte in gerader Linie vertreten lassen.

Die Anleger fassen Beschlüsse in den gesetzlich und vertraglich vorgesehenen Fällen im Umlaufverfahren in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimme, in Präsenzversammlungen oder im Falle virtueller Gesellschafterversammlungen im Wege elektronischer Kommunikation. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsieht, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden bei der Abstimmung nicht gezählt. Bei der Beschlussfassung gewährt je 1

EUR eines Kommanditanteils eine Stimme. Wesentliche Beschlüsse bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen (§ 9 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages). Ein Beschluss über eine durch die Komplementärin begründete Verlängerung der Investmentgesellschaft gemäß § 7 lit. f) des Gesellschaftsvertrages bedarf der Mehrheit von 50 % der in einer Gesellschafterversammlung abgegebenen Stimmen. Überdies ist ein Katalog wesentlicher durch die Gesellschafter zustimmungspflichtiger Geschäfte in § 7 des Gesellschaftsvertrages vorgesehen.

Der Anleger kann gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages von der Komplementärin und vom Beirat, sofern ein solcher besteht, Auskünfte über die Angelegenheiten der Investmentgesellschaft verlangen. Sofern die Geschäftsführung oder der Beirat einem Auskunftsverlangen in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Anleger berechtigt, Einsicht in die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft zu verlangen. Dieses Recht können sie selbst oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, der jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Investmentgesellschaft stehen darf, ausüben. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Anleger. Die Ausübung dieses Rechtes darf den Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft nicht unangemessen beeinträchtigen. Die Komplementärin darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder dadurch der Investmentgesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht. Des Weiteren steht die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer vertraglich vereinbarten administrativen Tätigkeiten in dem jeweils erforderlichen gesetzlichen Umfang für Kundenfragen zur Verfügung.

Die Treuhänderin führt ein Register der Treugeber, das als Mindestangaben Name, Vorname, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt, Steuernummer sowie die Höhe der Beteiligung enthält. Die Treugeber erklären sich damit einverstanden, dass im Rahmen des Treuhandvertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden.

Am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft sind die Anleger gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen (Kapitalkonten 1) beteiligt. Dies steht unter dem Vorbehalt, dass Verluste den Anlegern auch dann zugerechnet werden, wenn sie die Höhe der jeweiligen Kapitalkonten 1 (Pflichteinlagen) übersteigen. Eine Nachschusspflicht ergibt sich hieraus nicht (§ 12 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages). Anteilige Gewinne und Verluste sind grundsätzlich auf dem Ergebnissonderkonto zu verbuchen.

Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Das Recht auf außerordentliche Kündigung wird hiervon nicht berührt. Gekündigt werden kann nur die Beteiligung insgesamt; eine teilweise Kündigung zum Zwecke der Herabsetzung des Kapitalanteiles ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Kündigung der Treuhänderin, soweit sie auf Weisung eines Treugebers ihre Beteiligung insofern kündigt, als sie diese für diesen Treugeber hält.

Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis/Entnahmen

Die Komplementärin, die ICD 11 GmbH, leistet keine Kapitaleinlage, hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen und am Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt. Sie erhält jedoch für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages (§ 11 Abs. 1). Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft die im Bestellungsvertrag vereinbarte Vergütung und kann für die Verwaltung der Gesellschaft unter den in § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages genannten Bedingungen eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die Verwahrstelle und die Treuhänderin erhalten jeweils vertraglich vereinbarte jährliche Vergütungen. Nähere Angaben siehe Gesellschaftsvertrag § 11 Abs. 3 und 4 auf Seite 90.

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausbezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft oder der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann jeweils zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Die Anleger sind am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen (Kapitalkonten 1) beteiligt. Auszahlungen an die Anleger erfolgen im Verhältnis der Kapitalkonten 1, im Jahr des Beitritts ab dem der Annahme des Beitritts durch die Treuhänderin und der Einzahlung des gezeichneten Kapitals (inkl. Ausgabeaufschlag) folgenden Monatsersten (Pro-rata-Abgrenzung).

Soweit Auszahlungen Kapitalentnahmen im Sinne des § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung des Kommanditisten bis zu seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen.

Verfügung über Gesellschaftsanteile (Übertragung), eingeschränkte Handelbarkeit

Die Anteile können im Wege der Abtretung, Veräußerung und Verpfändung von Kommanditanteilen oder der Rechtsposition als Treugeber (nachfolgend „Gesellschaftsanteile“) nur im Ganzen übertragen werden. Die dingliche Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines Kalendermonats möglich. Eine teilweise Übertragung ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil ohne Rest durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens 10.000 EUR betragen.

Die Verfügung über Gesellschaftsanteile ist der Komplementärin in jedem Falle anzuzeigen und setzt ihre Zustimmung voraus. Sie kann ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Eine Verfügung eines direkt beteiligten Kommanditisten wird erst wirksam, wenn der Dritte der Investmentgesellschaft eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus wirksame notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht erteilt, mit der sämtliche die Investmentgesellschaft betreffenden Vorgänge zum Handelsregister angemeldet werden können. Führen Übertragungen von Kommanditanteilen zu steuerlichen Nachteilen bei der Investmentgesellschaft oder der Treuhänderin, ist der übertragende Anleger verpflichtet, diese Nachteile auszugleichen.

Die Komplementärin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung für Übertragungen auf Ehegatten und Abkömmlinge der Anleger. Die Treuhänderin ist unter Beachtung der Regelungen des Treuhandvertrages jederzeit berechtigt, den für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf diesen, seinen Ehegatten oder seine Kinder zu übertragen. Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen an ein Kreditinstitut zur Finanzierung der Beteiligung ist jederzeit zulässig. Dies gilt auch für die Abtretung der geldwerten Ansprüche aus der Beteiligung.

Da eine Verfügung über Gesellschaftsanteile der Zustimmung der Komplementärin bedarf und für Anteile dieser Art kein geregelter Markt bzw. Börsen bestehen, ist die freie Handelbarkeit eingeschränkt.

Beendigung der Beteiligung

Die Laufzeit der Gesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist gemäß § 3 Ziffer 3 befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2022 die Gesellschaft bis zum 31.12.2030, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2023 die Gesellschaft bis zum 31.12.2031 befristet ist. Sie wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit mehr als 50 % der abgege-

benen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Laufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden.

Die Gesellschafter haben das Recht gemäß § 7 lit. h) zu einem früheren Zeitpunkt eine Auflösung der Investmentgesellschaft zu beschließen. Die Investmentgesellschaft tritt in Liquidation, wenn die Gesellschafterversammlung die Auflösung beschließt oder alle Anlageobjekte der Investmentgesellschaft veräußert und dem Käufer übergeben worden sind oder durch den Eintritt der vorgenannten Befristung. Im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin. Nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt.

Tod eines Kommanditisten

Bei Tod eines Kommanditisten wird die Investmentgesellschaft mit dessen Erben oder den anderweitig Begünstigten fortgesetzt. Die Vorlage eines Erbscheines ist erforderlich. Mehrere Erben können ihre Rechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben.

Kündigung, Ausscheiden eines Gesellschafters, Abfindung

Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Anlegern steht jedoch das außerordentliche Kündigungsrecht zu. Ein Anleger kann aus wichtigem, in seiner Person liegendem Grund ausgeschlossen werden (§ 16 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages). Der ausscheidende Anleger erhält, sofern das Rechtsverhältnis nicht mit seinem Rechtsnachfolger fortgesetzt wird, ein Auseinandersetzungsguthaben. Für die Ermittlung der Abfindung ist der auf den geplanten Beendigungszeitpunkt ermittelte Nettoinventarwert maßgebend. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen

Nettoinventarwert und ist in drei gleichen Jahresraten auszahlbar, sofern die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies zulässt. Erfüllt der Anleger seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, ist die Komplementärin ermächtigt, diesen aus der Investmentgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen (§ 16 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages), und die von ihm geleisteten Zahlungen sind erst dann an ihn zurückzuzahlen, wenn seine Kommanditeinlage von einem anderen übernommen und dessen Einzahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt worden sind. Gelingt es bis zum Zeitpunkt des nächsten Jahresabschlusses nicht, einen Ersatzkommanditisten zu finden, erhält der ausgeschiedene Anleger einen Betrag, der sich unter Zugrundelegung des auf den Beendigungszeitpunkt ermittelten Nettoinventarwertes ergibt. Weitergehende Ansprüche – gleich welcher Art – sind ausgeschlossen.

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentkommanditgesellschaft aus der Investmentkommanditgesellschaft 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 Investmentkommanditgesellschaft.

15 | Kosten

Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beirtritsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,90 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält eine Initialgebühr in Höhe von 800.000 EUR bzw. 2,00 % der Kommanditeinlage. Diese Gebühr enthält Initialkosten, Kosten für die Konzeption und Kosten der Prospektierung. Der AIF hat mit der Alpha Ordinatium GmbH einen Vertrag über die aufgeführten Dienstleistungen abgeschlossen. Details siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Absatz „Vertrag über die externe Verwaltung“, Seite 65-67.

Marketing

Die Kosten für Marketing werden pauschal mit 400.000 EUR bzw. 1,00 % der Kommanditeinlage angesetzt. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft schließt mit einem Dienstleister (der auch Primus Valor AG sein kann) einen Marketingvertrag. Details siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Absatz „Marketing“, Seite 70.

Eigenkapitalvermittlung

Für die Vermittlung des Eigenkapitals erhält die Primus Valor Konzeptions GmbH eine Vergütung, die sich zusammensetzt aus dem Agio von 3,00 % und 9,50 % der gezeichneten Kommanditanteile. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft schließt mit der Primus Valor Konzeptions GmbH einen Vertrag über die Beschaffung des Kommanditkapitals. Details siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Absatz „Eigenkapitalvermittlung“, Seite 68-69.

Platzierungsgarantie

Die Primus Valor AG stellt eine Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 8.000.000 EUR zur Verfügung. Hierfür erhält sie eine Vergütung in Höhe von 0,4 %, bezogen auf die Höhe des geplanten Kommanditkapitals entspricht dies 160.000 EUR. Details siehe Kapitel 18 „Vertragliche Grundlagen“, Absatz „Platzierungsgarantie“, Seite 69-70.

Laufende Kosten, die der Investmentgesellschaft belastet werden

Nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit bis zur Liquidation der Gesellschaft sind die nachfolgenden Vergütungen zu leisten. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen

gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die Bemessungsgrundlage wurde zur Vermeidung von Fehlanreizen, die Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. die Ausschüttung von Erlösen zum Nachteil der Anlegerinteressen hinauszuzögern, gewählt. Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, an Gesellschafter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß § 8 Abs. 2 bis 3 der Anlagebedingungen kann jährlich insgesamt bis zu 2,18 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2022 mindestens jedoch 175.000 EUR jährlich (pro rata temporis). Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 8 Abs. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach § 8 Abs. 8 der Anlagebedingungen berechnet werden.

1. Vergütungen, die an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:

- a) Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,60 % der Bemessungsgrundlage. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,48 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- c) Die Treuhandkommanditistin erhält als Entgelt für die Verwaltung der Kommanditanteile, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,10 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

2. Vergütungen auf Ebene von Objektgesellschaften

Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 2 der Anlagebedingungen investiert, können auf Ebene dieser anderen Gesellschaften und/oder nachgelagerten Gesellschaften jährliche Vergütungen an deren Organe und Geschäftsleiter sowie weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der anderen Gesellschaft(en) auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

3. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,042 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals, mindestens jedoch 26.775 EUR.

Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

4. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

a) Ferner hat die Investmentgesellschaft folgende Aufwendungen einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern zu tragen:

- 1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB
- 2) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
- 3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- 4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- 5) Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- 6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- 7) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- 8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- 9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die

Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden

- 10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
 - 11) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
 - 12) Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen
 - 13) Angemessene Kosten für einen Beirat
- b) Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 2 der Anlagebedingungen investiert, können auf Ebene dieser anderen Gesellschaften (Objektgesellschaften) und/oder nachgelagerten Gesellschaften (mittelbare Objektgesellschaften) ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nr. 1) - 12) anfallen. Diese Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der anderen Gesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Gesellschaft gemäß § 1 Abs. 2 der Anlagebedingungen oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Abs. 1 und 2 der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 9,97 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau erhalten. In dieser Vergütung enthalten sind an Dritte zu zahlende, marktgerechte Provisionen für die Ankaufsmakler sowie Vergütungen für die technische Ankaufsprüfung. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Erwerb für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden ferner die auf die Transaktion ggf. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall des Erwerbs eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkaufspreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkaufspreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

- b) Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen (z. B. der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt maximal 2,69 % p. a. vom durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft, im ersten Geschäftsjahr handelt es sich um eine Schätzung. Die Gesamtkostenquote wird in Form einer einzigen Zahl basierend auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres dargestellt. Sie bezieht das Verhältnis der bei der Fondsgesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weitere Aufwendungen, die dem AIF belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Gesellschaft. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die zu zahlenden Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten.

Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % p. a. (ermittelt nach IRR*) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

* Interner Zinsfuß (IRR = Internal Rate of Return):

Kapitaleinzahlung, Ausschüttungen und steuerliche Ergebnisse fallen zu unterschiedlichen Zeitpunkten an. Die Renditeberechnung nach der Methode des internen Zinsfußes berücksichtigt diesen Tatbestand durch Abzinsen der einzelnen Zahlungsströme zu dem jeweils angenommenen Fälligkeitstermin. Es wird der Abzinsungssatz ermittelt, bei dem die Summe der Barwerte aller Einzahlungen und Auszahlungen gleich groß ist und damit zu einem Kapitalwert von null führt (mathematische Definition). Ökonomisch gesehen gibt der interne Zinsfuß damit die Verzinsung des jeweils in der Anlage gebundenen Kapitals bzw. des durchschnittlich dynamisch gebundenen Kapitals p. a. über den Betrachtungszeitraum an.

Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilwertes verlangen.
- c) Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie z. B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten.

16 | Risikohinweise

Vorbemerkung

Das nachfolgend dargestellte Risikoprofil des Investmentvermögens soll den Anleger in die Lage versetzen, sich über die angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden zu können. Bei einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und personenbezogenen Risiken verbunden ist. Aus diesem Grund richtet sich dieses Beteiligungsangebot an Personen, die bereit sind, die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken auf sich zu nehmen, und die nicht kurzfristig über ihr investiertes Kapital verfügen müssen.

Die folgende Darstellung kann nur auf die wesentlichen mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen Risiken einer Beteiligung eingehen, nicht aber alle möglichen individuellen Aspekte einzelner Anleger berücksichtigen. Andere wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken als die dargestellten existierten nach Kenntnis der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Antragstellung für die Beurteilung der Anteile des Investmentvermögens nicht. Zukünftige Entwicklungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können erhebliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis des vorliegenden Beteiligungsangebotes haben.

Dem Anleger sollen die wesentlichen Einflussfaktoren auf seine Investition aufgezeigt werden. Anleger sollten sich der Risiken, die eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft mit sich bringt, bewusst sein und sich vor ihrer Anlageentscheidung unbedingt ein eigenständiges Urteil bilden und fachkundige Berater hinzuziehen. Eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit der einzelnen Risiken kann nicht abgegeben werden. Es ist möglich, dass mehrere Risiken gleichzeitig eintreten und sich hierdurch negative Beeinflussungen auf die Investmentgesellschaft überproportional auswirken oder einzelne Risiken in besonders starker Ausprägung eintreten und das Anlageergebnis negativ beeinflussen. Die gewählte Auswahl von Risiken und die Reihenfolge lassen keine Rückschlüsse auf deren Eintrittswahrscheinlichkeit oder das Ausmaß ihrer Auswirkung zu.

Der Anleger sollte sich vor der Anlageentscheidung anhand der in diesem Verkaufsprospekt aufgeführten Angaben ein eigenständiges Urteil bilden. Jedem Anleger wird empfohlen, sich vor der endgültigen Anlageentscheidung im Hinblick auf seine persönli-

chen Umstände und seine Vermögenssituation sowie sich hieraus ergebende besondere Risiken bei Bedarf durch einen fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Die nachfolgende Darstellung soll dem Anleger die wesentlichen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbunden sind, aufzeigen. Diese Risiken stellen zusammengekommen das Risikoprofil zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts dar. Sie können sich während der Beteiligungslaufzeit ändern, ohne dass diese Änderungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes vorhersehbar waren. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch andere Risiken nach Erstellung des Verkaufsprospekts entstehen und sich realisieren.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die Anlageentscheidungen der Investmentgesellschaft berücksichtigen grundsätzlich Nachhaltigkeitsrisiken. Es handelt sich dabei um Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können; dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein.

Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt den bekannten Risikoarten wie Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko oder operationelles Risiko zugeordnet. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft bei.

Sofern Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, können sie einen wesentlichen Einfluss – bis hin zu einem Totalverlust – auf den Wert und/oder die Rendite der betroffenen Vermögensgegenstände haben. Solche Auswirkungen auf einen Vermögensgegenstand können die Rendite der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen oder bis zum Totalverlust der Kapitalanlage führen.

Vor diesem Hintergrund ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als Teil der Gesamtrisikostrategie im Risikomanagement verankert. Ziel ist es, das Eintreten dieser Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen auf die betroffenen Vermögensgegenstände bzw. das Gesamtportfolio der Investmentgesellschaft zu minimieren.

Die Nachhaltigkeitsrisiken, die einen negativen Einfluss auf die Rendite der Investmentgesellschaft haben können, werden in die Aspekte Umwelt-, Soziales- und Unternehmensführung (nachfolgend „ESG“) unterteilt. Zu den Umweltaspekten kann z.B. der Klimaschutz oder Klimawandel zählen, zu den sozialen Aspekten z.B. die Einhaltung von Vorgaben zur Sicherheit am Arbeitsplatz und zu den Aspekten der Unternehmensführung z.B. die Berücksichtigung der Einhaltung von Arbeitnehmerrechten oder dem aktiven Nachhaltigkeitsmanagement durch Geschäftsleitung und Aufsichtsrat der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Risiken im Zusammenhang mit ESG-Aspekten, können sich negativ auf die laufende Performance und/oder den Verkehrswert eines Vermögensgegenstandes der Investmentgesellschaft auswirken. Sie werden bei der Bewertung des Risikoausmaßes berücksichtigt.

Maximalrisiko

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft stellt keine mündelsichere Investition dar. Auch unterliegt sie nicht der Einlagensicherung. Weder für die Investmentgesellschaft noch für den Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Das Maximalrisiko für den Anleger besteht darin, dass neben dem Totalverlust seiner Einlage sowie des Ausgabeaufschlags (investiertes Kapital) weiteres Vermögen durch zu leistende Steuerzahlungen sowie durch Verpflichtungen aus einer eventuell aufgenommenen persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung gefährdet werden kann, was bis hin zur Privatinsolvenz für den Anleger führen kann.

Fremdfinanzierung der Beteiligung

Im Falle einer Fremdfinanzierung der Beteiligung, die weder von Unternehmen der Primus Valor-Gruppe noch von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft angeboten wird, ist der einzelne Anleger verpflichtet, den Kapitaldienst für die persönliche Anteilsfinanzierung zu leisten oder diese gegebenenfalls vorzeitig zurückzuführen, unabhängig davon, ob er Auszahlungen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft erhält. In diesen Fällen müsste ein zur Beteiligungsfinanzierung aufgenommenes Darlehen aus anderen Mitteln zurückgeführt werden. Sind derartige Mittel nicht vorhanden, bzw. können sie nicht kurzfristig beschafft werden, besteht das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers.

Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Unter bestimmten Umständen hat der Anleger über den Erwerbspreis der Beteiligung hinaus weitere Kosten und Aufwendungen zu erstatten oder selbst zu tragen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht. Dazu gehören beispielsweise Gebühren und Registerkosten im Zusammenhang mit der Beendigung des Treuhandvertrages und einer Eintragung als Direktkommanditist; Kosten im Zuge eines Erbfalls oder ggf. Nachmeldungen von Sonderwerbungskosten; vom Anleger selbst veranlasste Kosten (z. B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten der persönlichen Anteilsfinanzierung); Ausgleich von steuerlichen Nachteilen, die der Investmentgesellschaft oder der Treuhänderin durch Übertragung entstehen, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen.

Es können Kosten im Falle eines vorzeitigen Ausscheidens aus der Gesellschaft, der Veräußerung des Anteils auf dem Zweitmarkt oder im Falle der berechtigten Einsicht in die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft entstehen, wenn sich Anleger hierbei durch Dritte vertreten lassen.

Investitionsrisiko

Nach dem hier vorliegenden Geschäftsmodell stehen die konkreten Vermögensgegenstände, in die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft investieren wird, zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes noch nicht fest. Verbindlich für den Erwerb von Vermögensgegenständen sind die gesetzlichen Bestimmungen für geschlossene inländische Publikums-AIF (insbesondere gemäß § 261 KAGB) und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

Anleger können auf die Zusammensetzung des Portfolios keinen Einfluss nehmen und sich im Zeitpunkt ihrer Beteiligung kein eigenes Bild über die Investitionen in Vermögensgegenstände machen, müssen jedoch die wirtschaftlichen Folgen dieser Investments tragen. Insoweit ist das Vertrauen in die Fähigkeiten der Geschäftsführung, der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle und der beteiligten weiteren Partner ein wesentliches Kennzeichen des vorliegenden Beteiligungsangebotes. Die zukünftigen Wertentwicklungen und Mieterträge aus dem Erwerb von Immobilien bzw. Erträge aus der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften unterliegen einem Risiko und können nicht gesichert vorhergesagt werden.

Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen einer Gesellschafterversammlung eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschließen. Änderungen der Anlagebedingungen können von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Grenzen

i. S. d. § 267 Abs. 3 KAGB und mit Zustimmung der Verwahrstelle vorgenommen werden. Weitreichendere, nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des geschlossenen Publikums-AIF vereinbare oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führende Änderungen sind nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages und/oder der Anlagebedingungen kann zur Folge haben, dass die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft andere als dort genannte Vermögensgegenstände erwirbt, was sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft auswirken kann.

Die Investmentgesellschaft ist darauf angewiesen, dass sie für die Laufzeit der Beteiligung genügend geeignete Anlageobjekte findet, die den Investitionskriterien entsprechen. Es besteht das Risiko, dass nicht genügend Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, das Kapital erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden kann und/oder ein höherer Kaufpreis für die Anlageobjekte gezahlt werden muss. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft auswirken.

Die vorgenannte negative wirtschaftliche Entwicklung kann demnach beim Anleger zu niedrigeren oder ausbleibenden Auszahlungen führen.

Zusammensetzung des Portfolios/Grundsatz der Risikomischung

Die Zusammensetzung des Portfolios hängt von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals und den Möglichkeiten des Ankaufs von Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften ab. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für den Ankauf von Vermögensgegenständen für das vorliegende Investmentvermögen sowohl den Grundsatz der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB als auch die Bestimmungen der Anlagebedingungen mit den dort genannten prozentualen Grenzen einzuhalten. Sollte nicht ausreichend Kommanditkapital eingeworben werden und/oder sollte die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, deren Zusammensetzung nicht dem gesetzlich vorgeschriebenen Grundsatz der Risikomischung entspricht, so hätte dies ein erhöhtes Ausfallrisiko mangels Risikomischung zur Folge bzw. es müsste aus aufsichtsrechtlichen Gründen eine Rückabwicklung der Investmentgesellschaft durchgeführt werden, was für den Anleger zu einer Verringerung bis hin zum Ausfall des investierten Kapitals führen kann.

Anleger werden darauf hingewiesen, dass die Investmentgesellschaft für die ersten 18 Monate nach Beginn des Vertriebs noch nicht risikogemischt investiert ist.

Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass der Investment- oder einer Objektgesellschaft nicht genügend Liquidität zur Verfügung steht, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Eine solche Situation kann z. B. auftreten, wenn Einnahmen niedriger ausfallen, unerwartete Ausgaben entstehen, wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, wodurch die Investmentgesellschaft in eine existenzbedrohende Situation kommen kann. Für den Anleger kann dies niedrigere Auszahlungen oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals zur Folge haben.

Baurisiken

Die Investitionen können in Anlageobjekte erfolgen, die entweder erst noch errichtet bzw. bei denen noch Baumaßnahmen erfolgen müssen. Hier besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder anders als ursprünglich prognostiziert erteilt werden, technische oder geologische Hemmnisse der Baumaßnahme entgegenstehen oder Termine und Bauzeiten des jeweiligen Bauvorhabens überschritten werden. Diese Risiken können mit Kostensteigerungen verbunden sein, die sich auf die Investmentgesellschaft negativ auswirken, oder die Baumaßnahme kann nicht wie vorgesehen fertiggestellt werden, was sich auf den Wert des jeweiligen Anlageobjektes negativ auswirken kann. Für den Anleger kann dies zu einer niedrigeren oder ausbleibenden Auszahlung bis hin zu einem Totalverlust seines investierten Kapitals führen.

Änderungsrisiko hinsichtlich einer Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik

Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen zu seinem Nachteil geändert werden. Es können Vermögensgegenstände erworben werden, die geringere Einnahmen erzielen als die in den bisherigen Anlagebedingungen genannten, was zu einem anderen Risikoprofil führen und die Investmentgesellschaft mit zusätzlichen Kosten belasten kann. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin, sodass während des Genehmigungsverfahrens ggf. keine Investitionen getätigt werden können. Für den Anleger können diese Umstände zu einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Auszahlungen führen.

Altlasten

Nicht entdeckte Schadstoffe oder Altlasten der Anlageobjekte können – soweit nicht im Einzelfall der Verkäufer dafür einsteht – wirtschaftlich zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen. In diesem Fall kann die Investmentgesellschaft oder die jeweilige Objektgesellschaft verpflichtet sein, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder aufgrund anderer Verpflichtungen diese Kontaminationen auf ihre Kosten zu beseitigen. Infolgedessen besteht für den Anleger das Risiko von reduzierten oder ausbleibenden Auszahlungen bis hin zum Verlust des investierten Kapitals.

Gebäudemängel

Es besteht allgemein das Risiko, dass Grundstücks- und Gebäudemängel der Anlageobjekte erst zu einem späteren Zeitpunkt erkannt werden oder auftreten und nicht gegenüber dem Verkäufer oder einem Vertragspartner geltend gemacht werden können. Die Investmentgesellschaft hätte in diesem Fall die Kosten für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen selbst zu tragen. Diese Aufwendungen verschlechtern das Ergebnis der Investmentgesellschaft, was auf Ebene des Anlegers zu reduzierten oder ausbleibenden Auszahlungen bis hin zum Totalverlust seiner Einlage führen kann.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit einem zunehmenden Instandhaltungsbedarf oder aufgrund des Alters der erworbenen Immobilien, durch das Auftreten von unerwarteten Mängeln oder infolge von Renovierungsaufwendungen bei Mieterwechsel und Veräußerung der Immobilien können erhebliche Kosten für Instandhaltung und Renovierung entstehen. Sofern Mietern eine Verpflichtung zur Instandhaltung obliegt, droht ein Risiko, wenn diese ihre Pflichten nicht erfüllen. Sofern solche Kosten die kalkulierten Aufwendungen übersteigen, führt dies zu wirtschaftlichen Nachteilen auf Ebene der Investmentgesellschaft. Hierdurch kann es zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger kommen, die im schlimmsten Fall den Verlust des investierten Kapitals zur Folge haben.

Risiken aus der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften (Objektgesellschaften)

Die Investmentgesellschaft wird sich mittelbar an (Immobilien-)Gesellschaften (Objektgesellschaften) beteiligen, sofern sie mindestens 51 % des Nominalwertes der jeweiligen (Immobilien-)Gesellschaft erwirbt oder solche Gesellschaften selbst gründen. Hieraus ergibt sich ein Markt- und Beschaffungsrisiko. Die Investmentgesellschaft trägt ferner das Risiko, dass sich nach erfolgtem Erwerb einer Immobiliengesellschaft deren Minderheitsgesellschafter bei Beschlüssen, die einer qualifizierten Mehrheit der Stimmen bedürfen, gegen Entscheidungen der Investmentgesell-

schaft stellen und von der Investmentgesellschaft gewünschte Beschlüsse nicht durchgesetzt werden können.

Die Investmentgesellschaft ist für den eigenen wirtschaftlichen Erfolg abhängig von dem wirtschaftlichen Erfolg der Objektgesellschaften. Es ist nicht sichergestellt, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Kapitalrückflüsse aus den Objektgesellschaften erfolgen. Dadurch besteht für den Anleger das Risiko verminderter oder ausbleibender Auszahlungen oder das Risiko des Totalverlustes des investierten Kapitals.

Fremdfinanzierung/Anschlussfinanzierung

Der Investitionsaufwand wird voraussichtlich das Eigenkapital der Investmentgesellschaft übersteigen, sodass die Aufnahme von Fremdkapital beabsichtigt ist. Es erfolgte bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine vertragliche Sicherung einer Fremdfinanzierung. Daher besteht das Risiko, dass Darlehen nicht fristgerecht, mit hohen Zinssätzen, zu schlechten Konditionen oder gar nicht gewährt werden und die Vermögensgegenstände mangels entsprechender Fremdfinanzierung nicht oder ausschließlich aus Eigenmitteln der Investmentgesellschaft erworben werden können. Die Aufnahme von Krediten ist nur eingeschränkt möglich, da die gesetzlich vorgeschriebenen und in den Anlagebedingungen festgelegten Leverage-Grenzen einzuhalten sind.

Nach erfolgtem Abschluss von Darlehensverträgen besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bzw. die jeweilige Objektgesellschaft die Kapitaldienste gegenüber den Kreditinstituten nicht oder nicht vollständig leisten kann, sodass die finanzierende Bank ihre dafür bestellten Sicherheiten verwerten kann. Zur Absicherung der Darlehen seitens des finanzierenden Kreditinstituts werden üblicherweise die gesamten Vermögensgegenstände an das Kreditinstitut sicherungsübereignet. Gleiches gilt für die Einnahmen aus Mietverträgen, Anteile und Rechte aus den Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften und Ansprüche aus Versicherungsleistungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bank den Darlehensvertrag ordentlich oder außerordentlich kündigt und sofort fällig stellt.

Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes wurden noch keine Darlehensverträge abgeschlossen.

Negative Wertentwicklungen der Vermögensgegenstände und/oder eine Verschlechterung der finanziellen Situation der Investmentgesellschaft können zu einer Verletzung der im Darlehensvertrag vereinbarten Zusicherungen (Covenants) führen (z. B. Überschreitung von Beleihungswerten) und damit zu einer Nachforderung von Sicherheiten oder zu einer außerordentlichen Kündigung der

Darlehen. Eine zusätzliche Darlehensaufnahme zur Finanzierung notwendig werdender außerplanmäßiger Kosten, wie z. B. außerplanmäßiger Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbaumaßnahmen, kann unter Umständen – auch wegen der vorgeschriebenen Leverage-Grenzen – nicht oder nicht in ausreichender Höhe getätigt werden. Bei Ablauf der Darlehensverträge besteht das Risiko, dass eine notwendige Anschlussfinanzierung nicht möglich ist oder nur zu ungünstigen Konditionen abgeschlossen werden kann.

Die vorgenannten Umstände können sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Investmentgesellschaft auswirken, was für den Anleger zu einem Verlust des investierten Kapitals führen kann.

Anleger werden darauf hingewiesen, dass während der ersten 18 Monate nach Beginn des Vertriebs die Grenze von 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft für die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse überschritten werden darf.

Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko geringer Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien bzw. der Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften und aus etwaigen Leerstandszeiten. Ob und zu welchen Konditionen Mietverträge abgeschlossen bzw. Anschluss- oder Neuvermietungen realisiert werden können, ist unter anderem von den Entwicklungen der örtlichen Mietmärkte abhängig und nicht bezifferbar. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter oder die Rahmenbedingungen für die jeweiligen Immobilienstandorte verschlechtern, wirkt sich dies negativ auf die Einnahmen der Investmentgesellschaft aus. Zudem ist es möglich, dass aufgrund von gesetzlichen Änderungen, die Einnahmen geringer ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Neuvermietung z.B. aufgrund veränderter Ansprüche und Präferenzen der Mieter nicht vorhersehbare Kosten verursacht. Darüber hinaus ist es möglich, dass die Ansprüche der Investmentgesellschaft oder der (Immobilien-)Gesellschaften aus den Mietverträgen nicht durchsetzbar sind oder Minderungen unterliegen. Zudem besteht das Risiko, dass einzelne Bestimmungen in den Mietverträgen nicht wirksam sind und dass hierdurch niedrigere Mieteinnahmen erzielt werden.

Die Investmentgesellschaft hat das Risiko zu tragen, dass Mieter einem Mieterhöhungsverlangen (beispielsweise nach Umbaumaßnahmen oder Sanierungen) nicht zustimmen und ein solches Ver-

langen auch nicht gerichtlich durchgesetzt werden kann und sie in diesen Fällen (ggf. mittelbar) die Kosten für Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen zu tragen hat, ohne dass diese durch entsprechende Einnahmen kompensiert werden.

Diese Risiken können zu einer Reduzierung oder dem Wegfall der Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem Verlust des investierten Kapitals führen.

Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und Veräußerungsrisiko

Die Ertragskraft und die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände hängen von zahlreichen Faktoren ab, deren Eintritt nicht vorhersehbar ist. Die Wertentwicklung der Immobilien unterliegt den Veränderungen des deutschen Immobilienmarktes. Die zukünftige Wertentwicklung wird insbesondere von Standort, Vermietungsstand, Entwicklung der Mieten in der jeweiligen Region, Zustand der Immobilien, Verwendungsmöglichkeiten, Veränderungen des Marktumfeldes, Branchengewohnheiten, Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie Vorlieben der Gesellschaft abhängen. Wertverlust und Schwierigkeiten bei der Vermietung und Veräußerung der Vermögensgegenstände können somit nicht ausgeschlossen werden.

Der Wert einer Immobilie kann zum Ablauf des Darlehensvertrages unter den Restwert des Darlehens fallen. Es besteht das Risiko, dass die finanzierende Bank das Darlehen fällig stellt und keine alternative Finanzierung gefunden wird.

Im Hinblick auf die zu erzielenden Mieterträge und die Wertentwicklung der Immobilien sollte der Anleger außerdem berücksichtigen, dass die im Zusammenhang mit der Konzeption und Realisierung des Beteiligungsangebots entstandenen Kosten zunächst aufgeholt werden müssen, bevor sich für den Anleger ein positiver Nettowertzuwachs ergeben kann.

Für den Anleger resultiert daraus das Risiko, dass das angestrebte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt und das investierte Kapital gefährdet wird.

Immobilienverkäufe

Der Veräußerungserlös und die Möglichkeiten zur Veräußerung der noch zu erwerbenden Immobilien werden nicht durch vertragliche Vereinbarungen gesichert sein. Es besteht das Risiko, dass Immobilien nicht, nicht zum angestrebten Zeitpunkt oder nur zu einem geringen Verkaufspreis veräußert werden können. Beim Verkauf von Immobilien kann sich ein Forderungsausfall, bezogen auf den Kaufpreis, insbesondere wegen mangelnder Bonität der Käufer, ergeben. Darüber hinaus können durch den Käufer mögliche

Gewährleistungsrechte geltend gemacht werden. Weiterhin werden in Kaufverträgen durch den Verkäufer gegebenenfalls Garantien abgegeben. Das können z. B. Mietgarantien gegenüber dem Käufer sein. Sollten die Banken zu einer restriktiveren Kreditvergabe-Praxis übergehen, kann es für Kaufinteressenten schwierig sein, eine Finanzierung für den Immobilienerwerb zu erhalten, was sich negativ auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Immobilien erzielbaren Erlöse auswirken kann.

Für die Investmentgesellschaft kann der Eintritt solcher Risiken zu einem negativeren wirtschaftlichen Ergebnis führen, was auf Ebene des Anlegers zu einer Reduzierung oder dem Ausfall von Auszahlungen bis hin zu einem Verlust des investierten Kapitals führen kann.

Beschädigungen/Untergang/Höhere Gewalt/Versicherungen

Für die noch zu erwerbenden Immobilien werden die üblichen Versicherungen abgeschlossen. Die Versicherungsbedingungen werden marktübliche Nichtauszahlungsgründe vorsehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Risiken nicht versicherbar sind, dass der Versicherungsschutz versagt wird oder aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichend ist, und die Investmentgesellschaft Kosten aus Schäden und Nutzungsausfällen selbst zu tragen hat. Der Geschäftsbetrieb und das Immobilienvermögen der Investmentgesellschaft können des Weiteren durch höhere Gewalt oder Umwelteinflüsse sowie durch Handlungen Dritter behindert, gestört oder sogar vollständig zerstört werden.

Bei Eintritt von Schadensfällen kann sich das Ergebnis der Investmentgesellschaft durch branchenübliche Selbstbehalte verschlechtern. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Neuabschlüssen oder nach Schadensfällen höhere Prämien zu zahlen sind. Für bestimmte Schäden kann kein Versicherungsschutz bestehen oder bestimmte Risiken können zukünftig nicht versicherbar sein. Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Verschlechterung, eine Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

Rechtsstreitigkeiten

Im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf sowie der Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände sowie mit sonstigen Verträgen kann es zu Rechtsstreitigkeiten kommen, deren Kosten im Ergebnis die Investmentgesellschaft zu tragen hat. Für die Anleger kann dies zu einer Reduzierung von Auszahlungen bis hin zu einem Verlust des investierten Kapitals führen.

Platzierung

Die Primus Valor AG ist als Platzierungsgarantin aufgrund der abgeschlossenen Platzierungsgarantie gegebenenfalls verpflichtet,

selbst der Investmentgesellschaft beizutreten oder Dritte beitreten zu lassen oder ein zinsloses Darlehen zur Verfügung zu stellen bzw. stellen zu lassen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Platzierungsgarantin ihrer Verpflichtung aus der Platzierungsgarantie nicht nachkommt. Es besteht das Risiko einer Rückabwicklung der Investmentgesellschaft. Aufgrund der Begrenzung der Platzierungsgarantie auf die an der Summe von 8.000.000 EUR ausstehenden Kommanditeinlagen (Fehlbetrag) besteht im Fall der nicht vollständigen Platzierung zusätzlich das Risiko, dass die anfänglichen, nicht rückzahlbaren Kosten der Investmentgesellschaft ausschließlich durch die Einlagen der Anleger gezahlt werden müssen, die bereits wirksam beigetreten sind. Sollte das Kommanditkapital langsamer als geplant eingeworben werden, so würde sich dies negativ auf die Möglichkeiten für den Erwerb von Vermögensgegenständen auswirken.

Vergütungen aus abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen sind unabhängig vom Platzierungsverlauf zur Zahlung fällig, wenn es die Liquiditätsslage der Investmentgesellschaft erlaubt. Sollten durch die Investmentgesellschaft vor Vollplatzierung Vermögensgegenstände erworben werden, besteht das Risiko, dass das noch nicht gezeichnete Kommanditkapital oder das durch die Anleger noch nicht eingezahlte Kapital über eine Zwischenfinanzierung oder über langfristiges Fremdkapital finanziert werden muss. Dieser Umstand führt zu höheren Fremdkapitalkosten. Sollte kein zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung gestellt werden, würde sich dies negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken. Die Investmentgesellschaft ist zudem zur Einhaltung sowohl der gesetzlich vorgeschriebenen als auch in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen für die Kreditaufnahme verpflichtet und damit eingeschränkt. Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Renditeminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

Verflechtungen/Interessenkonflikte

Umstände und Beziehungen können Interessenkonflikte auf verschiedenen Ebenen begründen.

So bestehen personelle Verflechtungen zwischen der KVG des AIF, der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft bzw. deren Organen oder Gesellschaftern und Unternehmen der Primus Valor-Gruppe, welche die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit den nachfolgenden Geschäftstätigkeiten beauftragt hat oder zu beauftragen beabsichtigt.

- Marketing, Platzierungsgarantie (Primus Valor AG)
- Vertrieb/Eigenkapitalvermittlung (Primus Valor Konzeptions GmbH)

- Ankaufsprüfung (Invest & Asset GmbH)
- Miet- und Hausverwaltung (Custodus Objektmanagement GmbH)
- Treuhänderin (Officium Treuhand GmbH)

Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern beruhen insbesondere auf nachstehenden Verflechtungen:

- Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Investmentgesellschaft, der ICD 11 GmbH, sind Herr Holger Kalmbach und Herr Sascha Müller.
- Herr Sascha Müller und Herr Gordon Grundler sind Geschäftsführer der Primus Valor Konzeptions GmbH, die mit der Vermittlung des Eigenkapitals für die Investmentgesellschaft betraut wird.
- Herr Stephan Huß und Herr Gordon Grundler sind Aktionäre und Vorstände der Primus Valor AG (Herr Grundler mittelbar über Theta Omni GmbH), die 100 % der Anteile an der Primus Valor Konzeptions GmbH hält und die voraussichtlich mit dem Marketing der Vermögensanlage betraut wird und eine Platzierungsgarantie abgeben wird.
- Herr Stephan Huß und Herr Sascha Müller sind Geschäftsführer der Invest & Asset GmbH, mit der die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft plant, einen Vertrag über Dienstleistungen der Ankaufsprüfung abzuschließen.

Aufgrund dieser Verflechtung auf Ebene der Organstellungen besteht die Gefahr, dass diese Personen die Interessen unterschiedlicher beteiligter Unternehmen wahrzunehmen haben und aus diesem Grund Interessenkollisionen entstehen, welche zu nachteiligen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen können.

Interessenkollisionen auf Gesellschafterebene bestehen insbesondere aufgrund von Verflechtungen dergestalt, dass im Zeitpunkt der Auflegung dieser Fondsgesellschaft Herr Gordon Grundler, Herr Sascha Müller und Herr Holger Kalmbach Gesellschafter der Custodus Objektmanagement GmbH sind, die ihrerseits als Miet- und Hausverwalter für die Anlageobjekte tätig wird.

Herr Sascha Müller ist darüber hinaus Geschäftsführer dieser Gesellschaft. Es besteht die Möglichkeit, dass als Miet- und Hausverwalter auch eine Tochtergesellschaft der Custodus Objektmanagement GmbH durch die Investmentgesellschaft beauftragt wird.

Alleingesellschafterin der Officium Treuhand GmbH und der Invest & Asset GmbH ist ebenfalls die Primus Valor AG.

Herr Gordon Grundler ist ferner über die Theta Omni Holding GmbH alleiniger Gesellschafter der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Alpha Ordinatum GmbH sowie auch Mehrheitsgesellschafter der Primus Valor AG. Des Weiteren ist Herr Gordon Grundler in der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als Geschäftsführer für das Portfoliomanagement zuständig.

Aufgrund der Verflechtung auf Gesellschafterebene können möglicherweise Fehlanreize entstehen hinsichtlich Entscheidungen bei der Auswahl von Anlegern während der Platzierung sowie bei der Auswahl von Angeboten zur Objektfinanzierung.

Auch auf Ebene der Primus Valor-Gruppe können aufgrund gesellschaftsrechtlicher Verflechtungen insoweit Interessenkonflikte entstehen, dass die an der Gesellschaft beteiligten Personen bzw. deren Gesellschafter noch anderweitige Funktionen für die Investmentgesellschaft selbst, für andere Gesellschaften, für Konkurrenten oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen, die unter Umständen negative Auswirkungen auf das Investmentvermögen haben. Durch Interessenkollisionen besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht allein zugunsten der Fondsgesellschaft und deren Anleger, sondern zugunsten verbundener Gesellschaften getroffen werden sowie eine unterschiedliche Priorisierung in der Wahrnehmung von Aufgaben und Tätigkeiten.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird – neben den auf Seite 12 genannten, bereits in Verwaltung befindlichen Publikumsfonds – voraussichtlich weitere Investmentvermögen im Sinne des KAGB (gegebenenfalls mit ähnlichem Unternehmensgegenstand) verwalten, sodass aus Verwaltungstätigkeiten von mehreren, gegebenenfalls auch mit vergleichbarer Investitionsstrategie, agierenden AIFs Interessenkonflikte entstehen können. Identifizierte Objekte können möglicherweise von verschiedenen Fonds erworben werden, was zu negativen Folgen für das Investmentvermögen führen kann.

Aufgrund von Verflechtungen und Interessenkonflikten können die handelnden Personen Entscheidungen treffen, die sich als nachteilig für den Anleger herausstellen und die Renditeerwartung des Anlegers reduzieren und im schlimmsten Fall zu einem Totalverlust des investierten Kapitals führen können.

Zu Maßnahmen, die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vornimmt, um Interessenkonflikte zu vermeiden, siehe Kapitel 04 „Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 13.

Risiken im Zusammenhang mit der extern bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und vertraglich vereinbarten Regelungen des Dienstleistungsvertrages verantwortlich für die Übernahme von Portfolioverwaltung, Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten. Bei der Anlage und Verwaltung von Kommanditanlagevermögen der Investmentgesellschaft ist sie verpflichtet, die gesetzlichen Vorgaben, die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen zu beachten. Darüber hinaus ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens frei, mit dem Risiko, dass sie Entscheidungen für die Investmentgesellschaft trifft, die sich für Letztere als nachteilig erweisen können.

Sollte die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ihre gesetzlichen Vorgaben nicht einhalten, so wäre die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin entsprechend § 23 KAGB berechtigt, der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Erlaubnis zu versagen. In diesem Fall stünde die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht mehr als Vertragspartner zur Verfügung, die Investmentgesellschaft müsste eine neue externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten, was jeweils mit hohen Kosten verbunden sein kann.

Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Renditeminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

Verwahrerisiko

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass für jeden von ihr verwalteten AIF eine Verwahrstelle eingerichtet wird, und hat diesbezüglich einen Verwahrstellenvertrag im Einklang mit den §§ 80 bis 90 KAGB und den entsprechenden EU-Verordnungen und EU-Richtlinien abgeschlossen. Die Verwahrstelle übernimmt dementsprechend die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände nach den gesetzlichen Vorgaben sowie die Sicherstellung und Überwachung von Handlungen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter anderem im Zusammenhang mit der Eigentumsprüfung von Vermögensgegenständen, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Investmentgesellschaft, Überweisungen, Ertragsverwendung und Eintragung von Verfügungsbeschränkungen.

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich, soweit nichts anderes vereinbart ist, nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Verwahrstelle haftet für das Abhandenkommen eines durch sie oder durch einen durch sie beauftragten Unterverwahrer verwahrten Vermögensgegenstandes, es sei denn, die Verwahrstelle kann nachweisen, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller rechtlich erforderlichen,

umfassenden sowie angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen sind ein Verlustrisiko und das Risiko von Veruntreuung verbunden, das aus Pflichtverletzungen oder Insolvenz der Verwahrstelle bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Vermögensgegenständen unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen. Für die Investmentgesellschaft besteht damit das Risiko, dass sie keinen Einfluss auf die Beauftragung eines Unterverwahrers nehmen kann und dieser Entscheidungen zum Nachteil der Investmentgesellschaft trifft oder verwahrfähige Vermögensgegenstände veruntreut.

Sollte durch die Investmentgesellschaft kein Schadenersatz erlangt werden können, so hätte dies einen wirtschaftlichen Nachteil für die Investmentgesellschaft zur Folge. Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Renditeminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

Vertragspartner- und Vertragserfüllungsrisiken/Eigentumsübergang

Beim Ausfall oder Fehlverhalten wichtiger Vertragspartner muss die Gesellschaft neue, hierfür geeignete Vertragspartner ausfindig machen. Beim Ausfall wichtiger Vertragspartner könnten durch diese zugesagte Garantie- und Schadenersatzleistungen entfallen. Eine Insolvenz eines Vertragspartners kann nach bereits erfolgten Anzahlungen zu einem Verlust dieser Anzahlungen führen. Vertragspartner können ihren jeweiligen Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen – sei es aufgrund eingeschränkter Leistungsfähigkeit (Bonität) oder eingeschränkter Leistungsbereitschaft. Sollten vertraglich vereinbarte Regelungen von den Vertragsparteien unterschiedlich ausgelegt werden, so kann die Investmentgesellschaft ggf. erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven Verfahrens berechnete Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern durchsetzen.

Die Investmentgesellschaft hat mit Ausnahme der im Verkaufsprospekt beschriebenen Verträge zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige keine weiteren Verträge abgeschlossen. Es besteht das Risiko, dass sich die Regelungen aus künftig abzuschließenden Verträgen negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken und dass etwaige Schadenersatzansprüche nicht oder nicht in vollem Umfang gegen Vertragspartner durchgesetzt werden können.

Es besteht das Risiko, dass geschlossene Kaufverträge für den Erwerb von Immobilien oder die Beteiligung an (Immobilien-)Gesellschaften nicht oder nicht wie vorgesehen vollzogen werden und die Investmentgesellschaft kein oder später als vereinbart Eigentum an

den Vermögensgegenständen erlangt. Für den Fall einer Rückabwicklung solcher Verträge besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft die Kosten der Rückabwicklung selbst zu tragen hat.

Für den Anleger können diese Umstände zu einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Auszahlungen bis hin zum Totalverlust seines investierten Kapitals führen.

Managementrisiken

Die Entwicklung der Investmentgesellschaft hängt maßgeblich von der Qualifikation des Managements auf Ebene der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle und der persönlich haftenden Gesellschafterin der Investmentgesellschaft sowie der (Immobiliën-)Gesellschaften selbst als auch der weiteren Vertragspartner ab. Es besteht bei einem Wechsel von Personen innerhalb des jeweiligen Managements das Risiko, dass neue Personen nicht oder nicht mit gleicher Qualifikation gefunden werden können und dass die neu ausgewählten Personen Interessenkonflikten unterliegen und deswegen nicht so erfolgreich handeln können. Für den Anleger kann dies eine Verminderung oder den Ausfall von Auszahlungen bis hin zum Verlust seines investierten Kapitals bedeuten.

Haftung

Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers im Außenverhältnis kann gemäß § 172 Abs. 4 HGB aufgrund von Entnahmen bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder aufleben. Wird der einzelne Anleger deswegen durch Gläubiger der Investmentgesellschaft persönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger entsprechend der wieder-auflebenden Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage unmittelbar zu begleichen.

Gemäß § 160 HGB haftet der ausscheidende Kommanditist bis zur Höhe der gegebenenfalls wiederauflebenden persönlichen Haftung, maximal bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch für einen Zeitraum von fünf Jahren ab seinem Ausscheiden für Verbindlichkeiten der Gesellschaft, soweit diese bis zu seinem Ausscheiden entstanden sind. Insoweit kann er auch noch nach seinem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft von Gläubigern der Gesellschaft persönlich in Anspruch genommen werden. Eine noch weitergehende Haftung durch eine analoge Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage kommt in Betracht, wenn Auszahlungen an die Anleger getätigt wurden, obwohl die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft dies nicht zugelassen hätte.

Die Treugeber als mittelbar an der Investmentgesellschaft Beteiligte haften gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft nicht direkt. Über die Freistellungsverpflichtung der Treugeber zugunsten der Treuhänderin stehen sie jedoch im Ergebnis den Direktkommanditisten gleich. Ein Treugeber hat die Treuhänderin auf der Grundlage der Regelung des § 4 Abs. 2 des Treuhandvertrages entsprechend seinem Anteil von deren Verpflichtungen und Verbindlichkeiten freizustellen, die für diese bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhandverhältnisses aus dem Halten des Treuhandanteils entstehen, bzw. erstattet der Treuhänderin auf erstes Anfordern den Gegenwert, soweit diese bereits Leistungen erbracht hat. Die Treugeber sind Teilgläubiger im Sinne des § 420 BGB.

Dies kann gegenüber der Investmentgesellschaft zu Zahlungspflichten des Anlegers bis zur Höhe des gezeichneten Kapitals führen.

Gegenüber Dritten haftet die Treuhandkommanditistin bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der Kommanditeinlage. Von dieser Verpflichtung hat der Treugeber die Treuhandkommanditistin gegebenenfalls auch gegenüber Dritten freizustellen.

Handelbarkeit der Beteiligung (Fungibilität)

Bei der hier vorliegenden unternehmerischen Beteiligung handelt es sich um einen Alternativen Investmentfonds (AIF) in Form eines geschlossenen inländischen Publikums-AIF entsprechend den Vorschriften des KAGB. Die Beteiligung stellt eine langfristige Investition dar. Die Investmentgesellschaft ist bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist befristet, es sei denn, die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung um insgesamt bis zu drei Jahre oder eine Auflösung der Gesellschaft. Die Anteile werden an keiner Börse und an keinem Markt notiert oder gehandelt. Für Anlagen dieser Form besteht kein geregelter Zweitmarkt. Eine Übertragung oder eine Veräußerung ist sowohl gesellschaftsvertraglich als auch faktisch eingeschränkt. Es kann für den Anleger deswegen schwierig oder unmöglich sein, einen Käufer zu finden, der bereit ist, den vom Verkäufer gewünschten Preis zu zahlen. Eine Übertragung erfordert darüber hinaus grundsätzlich die Zustimmung der Komplementärin.

Kündigung/Ausschluss aus der Gesellschaft

Ein ausscheidender Gesellschafter erhält, sofern er nicht nach § 16 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages wegen Nichterfüllung seiner Einlageverpflichtung aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, ein Auseinandersetzungsguthaben. Der ausscheidende Anleger muss ggf. aufgrund der gesetzlich und vertraglich vorgesehenen Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens anhand des Nettoinventarwertes einen Verlust seiner Einlage hinnehmen. Die Auszahlung von Abfindungen für ausscheidende Anleger kann sich aufgrund von

Liquiditätsengpässen der Investmentgesellschaft über die festgelegte zeitliche Staffelung von drei Jahresraten hinaus verzögern oder sogar ganz ausbleiben. Die Abfindungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anlegern können zu einer erheblichen Liquiditätsbelastung für die Investmentgesellschaft und dadurch zu Nachteilen für die in der Investmentgesellschaft verbliebenen Anleger führen.

Majorisierung

Bei üblichen Zeichnungssummen befindet sich der einzelne Anleger in der Minderheit und kann unter Umständen seine Interessen nicht durchsetzen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein einzelner Anleger mit hoher Beteiligungssumme oder eine Gruppe von Anlegern mit gemeinsamer Interessenlage jeweils Stimmenmehrheit erhalten und damit einen beherrschenden Einfluss auf die Entscheidungen der Gesellschafterversammlung ausüben. Darüber hinaus kommt es häufig trotz einer Vielzahl von Anlegern dazu, dass nur wenige Anleger bei Abstimmungen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen teilnehmen oder dass Anleger keine Weisungen an die Treuhänderin erteilen. Die Gesellschafterversammlung kann auch in diesen Fällen beschlussfähig sein, sodass Einzelne oder eine Gruppe von Anlegern einen beherrschenden Einfluss auf die Investmentgesellschaft gewinnen können. Die in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse sind für jeden Gesellschafter bindend, sodass ein einzelner Anleger unter Umständen auch die Folgen eines Beschlusses zu tragen hat, dem er nicht zugestimmt hat und der nicht seinem Willen entspricht.

Systemstörung

Für den wirtschaftlichen Verlauf des Beteiligungsangebotes ist es erforderlich, dass die Anleger ihren vertraglichen Verpflichtungen nachkommen. Sollten in erheblichem Umfang Beteiligungsgelder ausbleiben (sog. Systemstörung), besteht das Risiko eines Scheiterns des Fondskonzeptes bis hin zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft, was einen Totalverlust des investierten Kapitals des Anlegers zur Folge haben kann. Einen Anspruch auf vollständige Rückzahlung des eingesetzten Kapitals oder sonstige Vergütung im Falle der Rückabwicklung der Gesellschaft hat der Anleger nicht.

Rückzahlung der Einlage

Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft zur teilweisen oder vollständigen Rückzahlung von Einlagen der Anleger verpflichtet wird und es daher zu Liquiditätsabflüssen auf Ebene der Investmentgesellschaft kommt. Auch kann bei der Ausübung des Widerrufsrechts nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger weniger als seine Einlage zurückerhält. Bei einer Vielzahl von Widerrufen kann es zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten auf Ebene der

Investmentgesellschaft kommen. Infolgedessen kann sich für den Anleger eine Renditeminderung oder eine Gefährdung des investierten Kapitals ergeben.

Verwendung von Derivaten

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft darf gemäß den Anlagebedingungen für die Investmentgesellschaft Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB erwerben. Gesetzlich vorgeschrieben darf sie Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung von in der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenständen gegen einen Wertverlust tätigen (§ 261 Abs. 4 KAGB). Bei derartigen Geschäften kann das Risiko bestehen, dass sich mit diesen derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und somit Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann dazu führen, dass die abgeschlossenen Derivatepositionen vorzeitig mit einem wirtschaftlichen Nachteil für die Investmentgesellschaft aufgelöst werden müssen. Für den Anleger kann dies den Verlust seiner Einlage zur Folge haben.

Risiko aus Beteiligung von Anlegern außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland

Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Beteiligung an dem Investmentvermögen so konzipiert, dass Personen mit US-amerikanischer oder kanadischer Staatsbürgerschaft oder Personen, die einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada (einschließlich deren jeweiligen Territorien) haben oder Inhaber einer Green Card in diesen Ländern sind, als Gesellschafter der Investmentgesellschaft ausgeschlossen sind. Die Beteiligung solcher Anleger wäre mit erheblichen Melde- und Dokumentationspflichten für die Investmentgesellschaft verbunden.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Beitritt eines Gesellschafters erfolgen, der eine der vorgenannten Voraussetzungen erfüllt – beispielsweise durch Übertragung im Zuge eines Erbfalls – ergeben sich daraus umfangreiche Überprüfungs-, Melde- und Dokumentationspflichten. Dies birgt das Risiko, dass der personelle und technische Aufwand in hohem Maße Ressourcen bindet, was zu erhöhten Kosten und somit zu verringerten Auszahlungen führen kann.

Gleiches kann für die Beteiligung von Personen aus anderen Staaten oder im Ausland lebenden deutschen Staatsangehörigen gelten oder zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund von neuen Rechtsvorschriften eintreten.

Rechtsänderungsrisiko

Gesetze oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ändern und zu einer zusätzlichen Belastung der Investmentgesellschaft mit Kosten für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben bzw. für die Einschaltung

von rechtlichen und steuerlichen Beratern führen. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit ändert und einzelne oder mehrere vertraglich von der Investmentgesellschaft vereinbarte Regelungen als nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden. Hierdurch kann insgesamt die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft und damit des Anlegers negativ beeinflusst werden.

Regulierung

Zukünftige weitere Regulierungen der Finanzmärkte oder Änderungen in der Auslegung der derzeitigen Rechtsprechung können sich negativ auf geschlossene Investmentvermögen und Initiatoren sowie deren Verwalter auswirken. Für die Investmentgesellschaft besteht das Risiko, dass der von ihr bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft die bestehende Erlaubnis wieder entzogen wird.

Es besteht ferner das Risiko, dass sich die Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörden und/oder Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation gemäß den Vorschriften des KAGB ändern und die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu hohen Kosten führt.

Diese Umstände können sich negativ auf die Renditeerwartung des Anlegers und auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft auswirken.

Steuerliche Risiken

Allgemeine Risiken

Über die steuerliche Anerkennung der Beteiligungsstruktur und deren Steuerfolgen, die Fremdüblichkeit der Vereinbarungen, die Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen sowie über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen der Veranlagung oder ggf. im Rahmen einer abschließenden steuerlichen Betriebsprüfung, wobei auch noch nicht bestandskräftige Steuerbescheide rückwirkend geändert werden können. Eine abweichende Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen durch die Finanzverwaltung kann zu höheren Steuern in einzelnen Veranlagungszeiträumen und somit zu einer höheren Steuerbelastung beim einzelnen Anleger führen. Die Steuernachzahlungsbeträge sind nach Maßgabe des § 233a AO mit 6,0 % jährlich zu verzinsen. Somit können negative Auswirkungen auf die Ergebnisse innerhalb der Gesellschaftsstruktur bzw. der Fondsgesellschaft eintreten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Regelungen sowie die Rechtsprechung als auch die Ansicht der Finanzverwaltung dazu während der Laufzeit der Fondsgesellschaft

ändern, weshalb von der Planung abweichende Steuerwirkungen eintreten können. Dies kann die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung des Anlegers in starkem Maß negativ beeinflussen. Weiterhin kann mit der Verfolgung der eigenen Rechtsposition ein erheblicher finanzieller Aufwand verbunden sein.

Grunderwerbsteuerrisiko

Beim Erwerb der Immobilien durch die jeweilige Objektgesellschaft entsteht stets Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 1 GrEStG, die von der Objektgesellschaft als Käuferin geschuldet wird. Die Grunderwerbsteuer beläuft sich derzeit in Bayern und Sachsen auf 3,5 %, in Hamburg auf 4,5 %, in Brandenburg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und im Saarland sowie in Thüringen auf 6,5 %, in Mecklenburg-Vorpommern, Hessen und Berlin auf jeweils 6 % sowie in den übrigen Bundesländern auf 5 % der Gegenleistung für die jeweilige Immobilie. Es besteht das Risiko, dass sich die Grunderwerbsteuer während der Laufzeit der Fondsgesellschaft in den Bundesländern, in denen Immobilien erworben werden, erhöht.

Qualifikation als Anschaffungskosten

Es besteht das Risiko, dass die Beurteilung der Finanzbehörde bezüglich der Qualifikation als steuerliche Betriebsausgaben oder aktivierungspflichtige Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten von der durch die jeweilige Objekt- und/oder Fondsgesellschaft vorgenommenen Qualifizierung abweicht. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen steuerlichen Bemessungsgrundlagen höher ausfallen oder Aufwendungen nicht oder nicht sofort abzugsfähig sind, sodass die Anleger ein höheres laufendes Ergebnis zu versteuern hätten.

Gewerbesteuer

Aufgrund der gewerblichen Tätigkeit der jeweiligen Objektgesellschaft unterliegen die Gewinne der Gesellschaft der Gewerbesteuer. Der gewerbesteuerpflichtige Gewinn wird nach den Gewinnermittlungsvorschriften des EStG und des GewStG festgestellt. Zur Ermittlung der Gewerbesteuer sind gewerbesteuerliche Hinzurechnungs- und Kürzungsvorschriften zu beachten. Sollte die Finanzverwaltung eine von den in der vorliegenden Fondskonzeption umgesetzten Vorschriften abweichende Auffassung hinsichtlich der gewerbesteuerlichen Hinzurechnungs- und Kürzungsvorschriften vertreten, würde dies zu einer höheren als der angenommenen Belastung mit Gewerbesteuer führen.

Gewerbesteuerliche Anrechnung

Die von der jeweiligen Objektgesellschaft gezahlte Gewerbesteuer kann aufgrund der Transparenz der Gesellschaften grundsätzlich von den Anlegern nach § 35 EStG auf ihre Einkommensteuer

pauschal angerechnet werden. Die pauschale Anrechnung führt jedoch nur dann zu einer möglicherweise vollständigen Entlastung von der durch die jeweilige Gesellschaft geleisteten Gewerbesteuer, wenn der Gewerbesteuerhebesatz in der Gemeinde, in der sich der Sitz der jeweiligen Gesellschaft bzw. in der sich eine Betriebsstätte der Gesellschaft befindet, nicht höher ist, als es die Entlastung im Rahmen der pauschalen Anrechnung vorsieht. Die pauschale Anrechnung ist in Höhe des 4-fachen des Gewerbesteuermessbetrages festgelegt. Wegen der pauschalen Anrechnung der tatsächlich gezahlten Gewerbesteuer auf die von den Anlegern zu zahlende Einkommensteuer fällt bis zu einem Gewerbesteuerhebesatz von derzeit 400 % keine bzw. nur eine ggf. geringe Belastung mit Gewerbesteuer an. Es besteht das Risiko, dass der Gewerbesteuerhebesatz am Ort der Geschäftsleitung der jeweiligen Objektgesellschaft höher liegt oder sich erhöht und dadurch die Belastung mit Gewerbesteuer erhöht wird. Gleiches würde eintreten, wenn eine Objektgesellschaft ihren Ort der Geschäftsleitung in eine Gemeinde mit einem höheren Gewerbesteuerhebesatz verlegt bzw. dort eine Betriebsstätte innehat. Eine Anrechnung der anteiligen Gewerbesteuerbelastung auf die Einkommensteuer des jeweiligen Anlegers entfällt bzw. reduziert sich, wenn die Steuerbelastung des Anlegers bereits durch eine Verrechnung mit Verlusten aus anderen Beteiligungen oder weiteren Einkunftsquellen des Anlegers reduziert wurde. Eine Anrechnung ist daher nur möglich, wenn auf Ebene des Anlegers ausreichend entsprechendes zu versteuerndes Einkommen vorhanden ist. Die Anrechnung kann nicht in die Zukunft vorgetragen werden. Darüber hinaus erfolgt eine Anrechnung nur bis zur Höhe der tatsächlich gezahlten Gewerbesteuer. Es gibt daher keine „Erstattung“, wenn der rechnerische Anrechnungsbetrag höher als der Gewerbesteueraufwand des Jahres ausfällt.

Fehlende Gewinnerzielungsabsicht

Sollte die Finanzverwaltung zur Auffassung gelangen, dass auf Ebene des Anlegers keine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, so besteht das Risiko, dass rückwirkend Steuervergünstigungen für den Anleger wegfallen. Dieser Fall tritt ein, wenn der Anleger beispielsweise seine Beteiligung mit Verlust veräußert oder unentgeltlich überträgt, bevor ihm zuzurechnende Verluste aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeglichen werden konnten oder wenn der Zinsaufwand im Falle einer persönlichen Anteilsfinanzierung die positiven Erträge aus der Beteiligung übersteigt und dieser Zinsaufwand unter Umständen nicht steuerlich berücksichtigt werden kann.

Gewerblicher Grundstückshandel

Für den Anleger besteht das Risiko, dass seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft dazu führt, dass der Anleger selbst einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Nach derzeitiger Rechtspre-

chung und Auffassung der Finanzverwaltung liegt ein gewerblicher Grundstückshandel auf Ebene eines Anlegers dann vor, wenn durch diesen Anleger innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren mehr als drei Immobilienobjekte verkauft werden („3-Objekt-Grenze“) oder andere Indizien vorliegen, warum eine Immobilientätigkeit des Anlegers als gewerblich zu qualifizieren ist. Zur Beurteilung, ob auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind zunächst nur die privaten Grundstücksgeschäfte auf der Ebene des Anlegers zu betrachten. Ist dabei aufgrund des Unterschreitens der 3-Objekt-Grenze kein gewerblicher Grundstückshandel anzunehmen, ist eine Gesamtschau unter Einschluss der Beteiligung an der Fondsgesellschaft vorzunehmen und sind zunächst auch Grundstücksverkäufe, die im Rahmen der vorliegenden Fondskonzeption durch Objektgesellschaften vorgenommen werden, als Zählobjekte mit zu berücksichtigen.

Sowohl die Rechtsprechung als auch die Finanzverwaltung gehen jedoch davon aus, dass eine Einbeziehung als Zählobjekt auf Ebene des Anlegers nur dann erfolgt, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an der Fondsgesellschaft beteiligt ist oder die Fondsbeteiligung einen Verkehrswert von mehr als 250.000 EUR hat oder der (mittelbare) Anteil am veräußerten Grundstück einen Verkehrswert von mehr als 250.000 EUR hat. Gleiches gilt bei Veräußerung eines Teiles oder der gesamten Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft. Bei der Verkehrswertermittlung für die 250.000-EUR-Grenze ist der Wert der verkauften Immobilie – nicht die Einlage des Anlegers – entscheidend. Bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil der Objektgesellschaft kann daher die Grenze auch bei einer relativ geringen Beteiligung des Anlegers erreicht werden.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass – wenn durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel auf der Ebene des Anlegers anzunehmen ist – der Veräußerungsgewinn, den der Anleger beim Verkauf von im eigenen Vermögen gehaltenen Immobilien erzielt, auch in den gewerblichen Grundstückshandel einzubeziehen wäre und damit der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen ist. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn die Veräußerung solcher im eigenen Vermögen gehaltenen Immobilien innerhalb von fünf Jahren vor oder nach dem Entstehen eines Veräußerungsvorgangs im Rahmen der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft erfolgt. Auch könnten Immobilien, die bereits länger als zehn Jahre im Eigentum des Anlegers stehen, vom gewerblichen Grundstückshandel erfasst werden und im Falle der Veräußerung der Besteuerung mit Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen sein.

Risiko der Steuerzahllast

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Personengesellschaft wird dem Anleger das Ergebnis steuerlich zugerechnet und damit bei ihm nach seinen persönlichen Besteuerungsmerkmalen versteuert. Es besteht das Risiko, dass der Anleger Einkommensteuerzahlungen zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer aus eigenem Vermögen zu leisten hat, denen keine oder nur deutlich geringere Liquiditätszuflüsse aus der Fondsbeteiligung gegenüberstehen.

Risiko der Gleichverteilung der steuerlichen Ergebnisse

Es besteht das Risiko, dass die Gleichstellung aller Anleger am Gewinn und Verlust in der Investitionsphase von der Finanzverwaltung nicht nachvollzogen wird oder sie durch abweichende Platzierungsverläufe und abweichende Liquiditätszuflüsse und -abflüsse bei der Fondsgesellschaft nicht möglich ist. Hierdurch kann es für den Anleger zu Verschiebungen in der Zuweisung von steuerlichen Ergebnissen und entsprechenden Steuerzahlungen kommen.

Grundsteuer

Der Gesetzgeber hat eine Neuregelung für die Erhebung der Grundsteuer getroffen. Hiernach wird in Zukunft die derzeitige Besteuerungsgrundlage „Einheitswert“ durch einen neu zu berechnenden Grundsteuerwert ersetzt, der den Verkehrswert des Grundstücks berücksichtigen soll. Hierbei soll nicht (alleine) auf den Bodenwert zurückgegriffen werden, sondern für die Berechnung der Steuer sollen bei bebauten Grundstücken außerdem Erträge wie Mieten herangezogen werden, zur Vereinfachung typisierend in Form von durchschnittlichen Sollerträgen. In dem Gesetzespaket ist ferner eine Öffnungsklausel dahingehend enthalten, dass die Bundesländer eigene, vom Bundesrecht abweichende Bewertungsverfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer festlegen können. Die neuen Regelungen zur Grundsteuer – entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich – sind erstmals ab dem 01.01.2025 anzuwenden. Bis dahin dürfen die bisherigen Regelungen angewendet werden.

Eine Aussage darüber, inwieweit eine Erhöhung der Grundsteuerbelastung während der Fondslaufzeit zu erwarten ist, kann derzeit noch nicht getroffen werden. Soweit z. B. eine weitere Gesetzesreform oder eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu höheren Grundsteuern führt und diese nicht auf die Mieter umgelegt werden könnten, ist die Fondsgesellschaft (mittelbar) zusätzlich mit diesen Kosten belastet.

17 | Kurzangaben zu Steuervorschriften

1. Allgemeines

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots dar. Es handelt sich um eine allgemeine Darstellung der wesentlichen anlagespezifischen Aspekte aus steuerlicher Sicht. Dies ersetzt keine individuelle steuerliche Beratung. Es wird daher jedem Anleger empfohlen, insbesondere auch in Bezug auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen. Ergänzend wird auf die Angaben zu den steuerlichen Risiken im Kapitel „Risikohinweise“, Seite 55 ff. hingewiesen. Die Fondsgesellschaft sowie die KVG übernehmen nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Der Darstellung liegt die Annahme zugrunde, dass es sich bei den Anlegern um in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und ihre Einlage nicht durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert haben. Sollten Anleger diese Voraussetzungen nicht erfüllen, ergeben sich abweichende steuerliche Auswirkungen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.

Die Kurzangaben zu Steuervorschriften beruhen auf den aktuellen deutschen Steuergesetzen, der Rechtsprechung und den einschlägigen Erlassen und Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Fondsgesellschaft und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

2. Steuerliches Fondskonzept, Besteuerung der Gesellschaften

2.1 Steuersubjekt

Gegenstand des Beteiligungsangebotes ist eine Beteiligung an einer Personengesellschaft, die sich ihrerseits an verschiedenen Objektpersonengesellschaften, jeweils in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, beteiligt. Diese Objektpersonengesellschaften erwerben, verwalten und veräußern plangemäß mittelbar für die Fondsgesellschaft die Immobilien. Die Fondsgesellschaft ist als Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht für Einkommensteuerzwecke kein eigenes Steuersubjekt. Einkommensteuerliches

Steuersubjekt ist allein der Anleger. Ihm werden entsprechend seiner Beteiligung die Ergebnisse der Gesellschaft anteilig zugerechnet und sodann auf seiner Ebene nach seinen persönlichen Merkmalen der Einkommensteuer unterworfen.

2.2 Einkunftsart und Besteuerungsverfahren

Bei der Fondsgesellschaft sowie bei den Objektpersonengesellschaften handelt es sich einkommensteuerrechtlich um sog. transparente Gesellschaften. Die den Anlegern zuzurechnenden Einkünfte werden hinsichtlich ihrer Art und ihrer Höhe im Rahmen der Gesellschaftsstruktur ermittelt. Dementsprechend werden die Einkünfte der Objektpersonengesellschaften (im Folgenden auch nur „Objektgesellschaft“) über die Fondsgesellschaft den Anlegern zugewiesen.

Die Betätigung der jeweiligen Objektgesellschaft beschränkt sich auf das Kaufen und Verkaufen von Immobilien, ggf. nach erfolgter Sanierung oder anderweitigen Aufwertungsmaßnahmen, sowie deren Vermietung. Die Gesellschaften sind selbstständig und nachhaltig tätig und nehmen am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr teil. Die Tätigkeiten der Gesellschaften gehen über die der (privaten) Vermögensverwaltung hinaus. Auch die von Rechtsprechung und Finanzverwaltung (koordinierter Ländererlass, BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434) entwickelte 3-Objekt-Grenze, nach der ein gewerblicher Grundstückshandel grundsätzlich gegeben ist, wenn innerhalb eines Fünfjahreszeitraums mehr als drei in bedingter Veräußerungsabsicht erworbene Grundstücke veräußert werden, wird konzeptionsgemäß voraussichtlich überschritten.

Die zeitliche Grenze von fünf Jahren ist dabei nicht starr. Bei Immobilien haltenden Personengesellschaften kann sich aufgrund der sog. Branchennähe der Fünfjahreszeitraum auf bis zu zehn Jahre ausdehnen. Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes beabsichtigen die Objektgesellschaften, die Immobilien zumindest innerhalb des Zehnjahreszeitraums zu veräußern.

Somit ist davon auszugehen, dass die Tatbestandsmerkmale eines gewerblichen Grundstückshandels auf Ebene der Objektgesellschaften erfüllt werden.

Bei Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels werden Grundstücke nicht mehr dem Bereich der privaten Vermögensverwaltung, sondern notwendigerweise dem Betriebsvermögen des

Grundstückshändlers zugerechnet. Damit sind Gewinne aus dem Verkauf und die weiteren Erträge (Miet- und ggf. Zinseinnahmen) steuerpflichtige Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Sie unterliegen damit der Gewerbe- und Einkommensteuer. Die Vornahme von planmäßigen steuerlichen Abschreibungen ist nicht möglich, da die Grundstücke – aufgrund der bestehenden Veräußerungsabsicht – dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind. Die steuerliche Gewinnermittlung wird durch Betriebsvermögensvergleich nach §§ 4 Abs. 1, 5 EStG erfolgen.

Die Fondsgesellschaft erzielt durch ihre Beteiligung an den gewerblich tätigen Objektgesellschaften Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG). Den Anlegern sind aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG zuzurechnen.

Selbst wenn eine originäre gewerbliche Tätigkeit nicht angenommen werden sollte, wären die Gesellschaften (Fondsgesellschaft und Objektgesellschaften) zumindest gewerblich geprägt nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG, da jeweils lediglich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter ist und nur diese Gesellschaft gemäß den Gesellschaftsverträgen zur Geschäftsführung befugt ist.

Entnahmen (Auszahlungen) unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung. Die geplanten Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger unterliegen auch keinem Quellensteuerabzug. Die Einkünfte der einzelnen Gesellschaft werden von dem für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung (AO) gesondert und einheitlich festgestellt. Der Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen der Fondsgesellschaft ist Grundlagenbescheid für die Einkommensteuerbescheide der einzelnen Anleger. Die dem Anleger zuzurechnenden Einkünfte teilt das für die Fondsgesellschaft zuständige Finanzamt dem Wohnsitzfinanzamt des Anlegers bindend mit. In den Grundlagenbescheid fließen auch die Sonderbetriebsausgaben (z. B. Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung) des einzelnen Anlegers ein. Sie können nur über die Einbeziehung in den Feststellungsbescheid berücksichtigt, nicht aber gesondert im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung in Ansatz gebracht werden. Die Sonderbetriebsausgaben sind gemäß § 10 Abs. 2 des Treuhandvertrages bis zum 30.06. des jeweiligen Folgejahres der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen. Steuernachforderungen gegen den Gesellschafter, die sich aufgrund der Änderung der steuerlichen Ergebnisse z. B. infolge einer Betriebsprüfung bei einer Gesellschaft ergeben, werden nach § 233a AO i. V. m. § 238 AO mit 0,5 % pro vollen Monat verzinst. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem

die Steuer entstanden ist, und endet mit Ablauf des Tages, an dem die Steuerfestsetzung wirksam wird.

2.3 Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für eine steuerlich relevante Betätigung ist das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht. Eine Gewinnerzielungsabsicht liegt vor, da planungsgemäß auf jeder Ebene der Gesellschaftsstruktur ein Totalgewinn erzielt werden soll. Hinsichtlich des einzelnen Anlegers sind beim Streben nach einem Totalgewinn die individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben zu berücksichtigen. So könnte z. B. eine Fremdfinanzierung der Beteiligung des Anlegers oder eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinns das Finanzamt zu der Annahme veranlassen, dass beim betroffenen Anleger von Anfang an keine Gewinnerzielungsabsicht bestand, was die steuerliche Nichtanerkennung von Verlusten aufgrund sog. Liebhaberei zur Folge hätte. Hinsichtlich der steuerlichen Risiken wird dem einzelnen Anleger sowohl bei einer etwaigen Fremdfinanzierung der Beteiligung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung die vorherige Beratung durch einen persönlichen Steuerberater empfohlen. Die Anbieterin rät von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung des Anlegers ausdrücklich ab.

2.4 Ermittlung der Einkünfte

Die Gesellschaften haben als „Kaufmann“ gemäß § 6 Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) nach §§ 238 ff. HGB Bücher zu führen und sind verpflichtet, einen Jahresabschluss zu erstellen. Die Gewinnermittlung erfolgt nach Bilanzierungsgrundsätzen. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb werden nach §§ 4 Abs. 1, 5 EStG durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt. Darüber hinaus sind etwaige Sonderbetriebsausgaben zu berücksichtigen.

Die Immobilien in der Handelsbilanz

Die Immobilien werden von der Objektgesellschaft zum Zwecke der Weiterveräußerung erworben und zwischenzeitlich ggf. vermietet. Somit ist die Objektgesellschaft wirtschaftlicher und zivilrechtlicher Eigentümer der Grundstücke und Gebäude. Die Grundstücke und Gebäude sind zur (Weiter-)Veräußerung bestimmt und daher im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels jeweils als selbstständige Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens anzusehen. Sie sind mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Die Aufwendungen für die geplanten Sanierungsmaßnahmen sind als nachträgliche Herstellungskosten nach § 255 Abs. 2 HGB ebenfalls zu aktivieren, da es sich um Aufwendungen für eine Erweiterung oder wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes handelt. Eine planmäßige Abschreibung der Grundstücke und Gebäude erfolgt nicht. Die von der

Fondsgesellschaft zu entrichtenden fondsbedingten Nebenkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren etc.) sind handelsrechtlich im Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Entstehung sofort aufwandswirksam. Daher entstehen handelsrechtlich gesehen auf Ebene der Fondsgesellschaft plangemäß anfänglich relativ hohe Verluste.

Steuerliche Behandlung der Immobilien

Abweichend von der handelsrechtlichen Behandlung der fondsbedingten Nebenkosten sind diese nach dem BMF-Schreiben vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, 546) – sog. 5. Bauherren- oder Fondserlass – nicht sofort abzugsfähig, sondern steuerlich als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Zwar hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 26. April 2018 IV R 33/15 entschieden, dass Kosten bei der Auflegung eines geschlossenen Fonds mit gewerblichen Einkünften grundsätzlich sofort als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Gleichzeitig aber stünden hieraus anfallende Verluste, sofern diese die eng gefassten Grenzen des § 15b Abs. 3 des EStG überschreiten würden, nur zur Verrechnung mit künftigen Gewinnen aus der Gesellschaft zur Verfügung (allgemein zu Verlustausgleichsbeschränkungen vgl. in nachfolgendem Abschnitt 3.1.2 Laufende Einkünfte, Verlustausgleich). Durch das Jahressteuergesetz 2019 wurde im Einkommensteuergesetz der § 6e EStG (Fondsetablierungskosten bei modellhafter Gestaltung eines geschlossenen Fonds) eingeführt, wonach der vorgenannte Grundsatz der steuerlichen Aktivierung der fondsbedingten Nebenkosten im EStG festgelegt ist.

Die Grundstücke sind im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels als Umlaufvermögen mit den Anschaffungskosten zu berücksichtigen. Der Erwerb der Immobilien wirkt sich daher steuerlich nicht im Zeitpunkt der Zahlung des Kaufpreises, sondern erst im Zeitpunkt der Veräußerung gewinnmindernd aus. Gleiches gilt für die nach dem Erwerb angefallenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, sofern es sich bei diesen Aufwendungen um wesentliche Verbesserungen oder anschaffungsnahen Aufwand handelt. Anderer Aufwand ist als Erhaltungsaufwand sofort abziehbar. Werden die im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels zu erfassenden Grundstücke zwischenzeitlich vermietet, verbleiben diese dennoch im Umlaufvermögen und dürfen entsprechend nicht planmäßig abgeschrieben werden (vgl. BFH-Urteil vom 05.12.2002, BStBl. II 2003, 291). Sofern Immobilien langfristig vermietet werden sollen, sind sie dem Anlagevermögen zuzurechnen und steuerlich mit 2 % bzw. 2,5 % p. a. abzuschreiben. Planungsgemäß sind solche Immobilienerwerbe nicht vorgesehen. Steuerlich sind zudem sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) aktivierungspflichtig. Dies sind Aufwendungen für Modernisierungs-

und Instandhaltungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung ausgeführt werden und 15,0 % der Anschaffungskosten des Gebäudes ohne die Umsatzsteuer übersteigen.

Sonstige Betriebsausgaben

Aufwendungen, die nicht auf den Erwerb eines Wirtschaftsgutes gerichtet sind und die auch außerhalb einer Fondsgestaltung als laufende Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden könnten, sind grundsätzlich keine Anschaffungskosten und damit nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Zugehörigkeit Aufwand. Dies gilt sowohl für die Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaft als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft. So sind laufende Kosten für die Steuer- und Rechtsberatung, insbesondere Kosten für die Erstellung der jährlichen Steuererklärungen und Vermietungskosten steuerlich abziehbar. Ebenso steuerlich abzugsfähig sind die plangemäß auf Ebene der Objektgesellschaft anfallenden Schuldzinsen für die Aufnahme von Fremdkapital.

2.5 Gewerbesteuer

Für Zwecke der Gewerbesteuer stellen Personengesellschaften, wie die im Rahmen der Gesellschaftsstruktur vorliegenden Kommanditgesellschaften, selbst das jeweilige Steuersubjekt dar, da sie nach Art ihrer Betätigung und/oder ihrer Rechtsform Gewerbebetrieb im Sinne des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) sind. Die Besteuerungsgrundlage für die Berechnung der Gewerbesteuer ermittelt sich nach dem auf Grundlage des einkommensteuerlichen Ergebnisses (d. h. einschließlich Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben) ermittelten Gewerbeertrag unter Berücksichtigung der gewerbesteuerlichen Kürzungen und Hinzurechnungen nach §§ 8 und 9 GewStG. Die jeweilige Gesellschaft ist alleinige Schuldnerin der Gewerbesteuer. Hinzugerechnet werden insbesondere 25 % der Finanzierungskosten der Gesellschaft, soweit die Summe der Hinzurechnungen nach § 8 Nr. 1 GewStG 200.000 EUR übersteigt. Den Hinzurechnungen steht eine Kürzung um 1,2 % des Einheitswertes des zum Beginn des jeweiligen Erhebungszeitraums zum Betriebsvermögen der Objektgesellschaft gehörenden Grundbesitzes gegenüber. Ferner werden auf Ebene der Fondsgesellschaft die Gewinnanteile an der Objektgesellschaft gekürzt; die Einkünfte unterliegen damit im Rahmen der Gesellschaftsstruktur nur einmal der Gewerbesteuer.

Gewerbesteuerliche Verluste sind zeitlich unbegrenzt vortragsfähig, ein Verlustrücktrag ist nicht möglich. Nach § 10a GewStG können Gewerbeerträge in Höhe von maximal 1.000.000 EUR vollständig mit Verlustvorträgen verrechnet werden. Soweit der Gewerbeertrag 1.000.000 EUR übersteigt, kann er nur zu 60 % mit Verlustvorträgen verrechnet werden. Die verbleibenden 40 % unterliegen der Gewer-

besteuer (Mindestbesteuerung). Die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge sind an die Person der Gesellschafter gebunden. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so entfällt der anteilig auf ihn entfallende gewerbesteuerliche Verlustvortrag.

Der Gewerbeertrag wird um einen Freibetrag von 24.500 EUR gekürzt. Die Gewerbesteuermesszahl beträgt 3,5 %. Aus dem sich hieraus ergebenden Steuermessbetrag wird die Steuer anhand des Hebesatzes festgesetzt. Heheberechtigte Gemeinde ist die Gemeinde, an der sich eine Betriebsstätte der Gesellschaft befindet.

Gewerbliche Einkünfte werden durch eine pauschalierte Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer nach § 35 EStG steuerlich entlastet. Die auf Ebene der Objektgesellschaft gezahlte Gewerbesteuer kann aufgrund der Transparenz der Gesellschaften nach Maßgabe des § 35 EStG bei den Anlegern angerechnet werden.

2.6 Kapitalertragsteuer

Sofern eine Gesellschaft aus der Anlage der Liquiditätsreserve Zinserträge erzielt, behält die jeweilige Bank bei der Auszahlung der Zinsen Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Kapitalertragsteuer ein. Vorliegend ist die Einkommensteuer der Gesellschafter (Anleger) damit nicht abgegolten (§ 43 Abs. 5 EStG), da diese Einkünfte zu denen aus Gewerbebetrieb gehören (§ 20 Abs. 8 EStG). Das Gesetz sieht eine Anrechnung der Kapitalertragsteuer auf Ebene der Anleger vor, § 36 Abs. 2 Nr. 2 EStG.

3. Besteuerung der Gesellschafter (Anleger)

3.1 Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer

3.1.1 Zurechnung der Wirtschaftsgüter, Einkünfteerzielungsabsicht

Durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft werden dem Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG vermittelt. Die Kommanditisten tragen ein Mitunternehmerrisiko, da sie am Gewinn und Verlust der Gesellschaft sowie an den stillen Reserven beteiligt sind. Sie haben auch Mitunternehmerinitiative, da sie nach dem Gesellschaftsvertrag an den unternehmerischen Entscheidungen teilhaben und die einem Kommanditisten nach § 166 HGB zustehenden Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechte haben. Die Anleger sind daher Mitunternehmer im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG und erzielen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Höhe bestimmt sich nach der Höhe des Gewinnanteils bzw. des Verlustanteils, der ihnen aus der Fondsgesellschaft zugerechnet wird. Das dem Anleger zugewiesene anteilige steuerliche Ergebnis aus der Beteiligung entspricht grundsätzlich

nicht den plangemäß von der Gesellschaft an die Anleger zu leistenden Auszahlungen.

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden gemäß § 39 AO wirtschaftlich dem Anleger zugerechnet, auch wenn sie von einer Treuhandgesellschaft gehalten werden. Steuerlich wird damit der Anleger als Inhaber der Beteiligung behandelt, da insbesondere die Voraussetzungen, die die Finanzverwaltung für eine solche Behandlung im Erlass des Bundesministeriums für Finanzen mit Schreiben vom 01.09.1994 (BMF-Schreiben, vgl. BStBl. I 1994, 604, mit Verweis auf das BFH-Urteil vom 27.01.1993, BStBl. II 1994, 615) zusammengefasst hat, erfüllt sind. Maßgeblich ist danach, dass dem Anleger im Innenverhältnis die Rechte aus dem Treugut zustehen und der Treugeber das Marktgeschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich die Rechte und Pflichten aus der Beteiligung trägt. Das ist nach dem Treuhandvertrag der Fall.

Voraussetzung für eine steuerlich relevante Betätigung ist das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht für die Dauer der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Hierunter versteht man das Bestreben, während der Beteiligungsdauer ein positives steuerliches Gesamtergebnis erzielen zu wollen. Dabei ist der steuerliche Veräußerungsgewinn einzubeziehen. Planungsgemäß wird die Gesellschaft einen Totalüberschuss erzielen. Da auch auf Ebene des Anlegers die Einkünfteerzielungsabsicht vorliegen muss, sind auch Sonderbetriebsausgaben der Anleger, wie sie beispielsweise bei einer Fremdfinanzierung entstehen können, in die Betrachtung einzubeziehen. Daher muss jeder Anleger die Gewinnerzielungsabsicht auch auf seiner persönlichen Ebene prüfen bzw. von seinem steuerlichen Berater prüfen lassen.

3.1.2 Laufende Einkünfte, Verlustausgleich

Das dem Anleger zuzurechnende anteilige steuerliche Ergebnis richtet sich nach der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Ergebnisverteilung sowie den Sonderbetriebsausgaben des Anlegers. Nach dem Gesellschaftsvertrag sind die Anleger im Verhältnis ihrer gezeichneten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto 1) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Um eine vermögens- und ergebnismäßige Gleichstellung aller während der Platzierungsphase der Gesellschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitretenden Gesellschafter zu erreichen, wird in der Platzierungsphase von dieser Regelung wie folgt abgewichen: An den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen der Gesellschaft der Jahre, in denen die Platzierungsphase läuft, werden zunächst die später beitretenden Anleger in dem Umfang und so lange beteiligt, bis ihre Ergebnisbeteiligung insgesamt der Ergebnisbeteiligung der zum Zeitpunkt ihres Beitritts bereits beigetretenen Anleger entspricht und eine ergebnis- und

vermögensmäßige Gleichstellung aller Anleger erreicht wurde (vgl. § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags). Ob eine Gleichstellung tatsächlich erreicht werden kann, hängt insbesondere vom Zeitpunkt der Beitritte der Anleger und dem tatsächlichen Investitionsverlauf ab.

Die den Anlegern im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellungen zugewiesenen Einkünfte aus Gewerbebetrieb der Gesellschaft unterliegen der individuellen Steuerbelastung des jeweiligen Anlegers. Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 45 % für ein zu versteuerndes Einkommen von mehr als 274.613 EUR (Einzelveranlagung) oder 549.226 EUR (Zusammenveranlagung). Auf die Einkommensteuerschuld wird unter bestimmten Umständen der Solidaritätszuschlag mit einem Satz von 5,5 % erhoben. Entsprechend des Gesetzes zur Rückführung des Solidaritätszuschlags ist eine weitgehende Abschaffung des Solidaritätszuschlags ab dem Jahr 2021 erfolgt, dies gilt allerdings nicht für sehr hohe Einkommen, sodass beispielsweise für Einkommen in vorstehender Höhe, für die der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer anfällt, auch weiterhin der Solidaritätszuschlag in voller Höhe erhoben wird. Entnahmen unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung (vgl. aber die folgenden Anmerkungen zu § 15a Abs. 3 EStG). Durch § 15b EStG ist die Abzugsmöglichkeit von steuerlichen Verlusten bei Steuerstundungsmodellen eingeschränkt.

Planungsgemäß erzielt die Fondsgesellschaft bereits ab dem ersten Bewirtschaftungsjahr steuerlich – abweichend von einem handelsrechtlich voraussichtlich negativen Ergebnis – im Vergleich nur geringfügige steuerliche Verluste bzw. zumindest keine steuerlichen Verluste, die 10 % des nach dem Fondskonzept aufzubringenden Kapitals übersteigen. Da in der Investitionsphase plangemäß keine steuerlichen Verluste entstehen, die 10 % des nach dem Fondskonzept aufzubringenden Kapitals übersteigen, ist die Vorschrift des § 15b EStG voraussichtlich nicht einschlägig. Auch die Verlustausgleichsbeschränkungen des § 15a EStG sind bei planmäßigem Verlauf nicht einschlägig, da prognosegemäß in keinem Veranlagungszeitraum entsprechend hohe steuerliche Verluste erzielt werden. Sollten abweichend von der Planung nachhaltiger Verluste entstehen (beispielsweise durch Leerstand), ist zu beachten, dass nach § 15a Abs. 1 EStG der einem Kommanditisten zuzurechnende Verlust nicht mit seinen anderen positiven Einkünften ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden darf (ausgleichsfähiger Verlust), soweit ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Entnahmen, durch die ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht, können ggf. – sofern sie nicht zu einem Wiederaufleben der Haftung führen – dem Anleger als Gewinn zuzurechnen sein (§ 15a Abs. 3 EStG).

3.1.3 Kirchensteuer

Auf eine nähere Darstellung der Kirchensteuer wird verzichtet, da es sich hierbei um individuelle Auswirkungen beim einzelnen Anleger handelt. Bei Kirchensteuerpflicht ist mit einer zusätzlichen kirchensteuerlichen Belastung von etwa 8 % bis 9 % der jeweils festgesetzten Einkommensteuer zu rechnen. Im Regelfall (Ausnahme: Bayern) ist jedoch eine Kappung vorgesehen.

3.1.4 Veräußerung der Immobilien, Veräußerung der Beteiligung

Die Veräußerung der Immobilien ist steuerpflichtig, da die Objektgesellschaft im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig wird. Durch die Transparenz der Gesellschaften im Rahmen der Gesellschaftsstruktur gilt auch die Veräußerung eines Anteils an einer Gesellschaft als anteilige Veräußerung der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien.

Gewerblicher Grundstückshandel

Darüber hinaus kann eine Beteiligung an der Vermögensanlage auf der Ebene des Anlegers einen gewerblichen Grundstückshandel begründen oder in einen solchen einbezogen werden. Aufgrund der Transparenz der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft wird eine Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaft einer Veräußerung der dem Anleger anteilig zuzurechnenden Immobilien gleichgestellt. Dabei werden nach Auffassung der Finanzverwaltung jedoch nur die Verkäufe berücksichtigt, bei denen der Anleger zu mehr als 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert der ihm anteilig zuzurechnenden Immobilie oder der Verkehrswert der Beteiligung mehr als 250.000 EUR beträgt. Aufgrund der Mindestzeichnungssumme von 10.000 EUR ist nicht damit zu rechnen, dass Anleger diese Grenzen generell überschreiten. Bei wesentlich höheren Beteiligungssummen kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannte Grenze überschritten wird. Sofern Anleger über die Beteiligung an der Gesellschaft hinaus weitere Anteile an Gesellschaften mit Grundvermögen halten oder Grundstücke besitzen, könnte die Beteiligung an der Fondsgesellschaft unter Umständen dazu führen, dass die Veräußerung eigener („privater“) Immobilien durch den Anleger als gewerblicher Grundstückshandel steuerpflichtig wird. Sofern Anleger über die Beteiligung an der Gesellschaft hinaus weitere Anteile an Gesellschaften mit Grundvermögen halten oder Grundstücke besitzen, sollte eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft daher mit dem persönlichen Steuerberater erörtert werden, um die Frage zu klären, ob durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft weitere Beteiligungs- oder Grundstücksveräußerungen des Anlegers steuerpflichtig werden.

Veräußerung der Beteiligung

Die Veräußerung des gesamten Mitunternehmeranteils gehört ebenfalls zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 EStG). Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Wert des Anteils am Betriebsvermögen (Kapitalkonto des jeweiligen Gesellschafters) übersteigt. Im Fall der Veräußerung oder des Ausscheidens hat der Anleger unter der weiteren Voraussetzung, dass er das 55. Lebensjahr vollendet hat oder im Sinne der sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften dauernd berufsunfähig ist, einmalig die Möglichkeit, die Anwendung des Freibetrags nach § 16 Abs. 4 EStG zu beantragen. Danach würde der Veräußerungsgewinn nur herangezogen, soweit er den Betrag von 45.000 EUR übersteigt. Der Freibetrag reduziert sich allerdings um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn 136.000 EUR übersteigt. Er entfällt somit vollständig, wenn der Veräußerungsgewinn 181.000 EUR übersteigt. Daneben ist auf Antrag unter den vorbenannten Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 3 EStG die Besteuerung des Veräußerungsgewinns mit nur 56 % des durchschnittlichen Einkommensteuersatzes, aber mindestens 14 % möglich. Wurde diese Ermäßigung schon beansprucht oder liegen die Voraussetzungen nicht vor, ermittelt sich die Einkommensteuer nach § 34 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 1 EStG („Fünftelregelung“), wonach Veräußerungsgewinne ebenfalls begünstigt sind.

Beendigung der Fondsgesellschaft

Die Beendigung der Fondsgesellschaft gilt als anteilige Veräußerung des durch die Fondsgesellschaft gehaltenen Betriebsvermögens. Daher gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.

4. Umsatzsteuer

Die Vermietung von Gebäuden ist gemäß § 4 Nr. 12 UStG steuerbefreit. Gemäß § 9 UStG kann die Objektgesellschaft jedoch zur Steuerpflicht optieren, soweit die Vermietung an andere Unternehmer erfolgt und diese das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Planungsgemäß wird aus Vereinfachungsgründen davon ausgegangen, dass die Vermietung zu 100 % an Privathaushalte und nicht an Unternehmer erfolgt. Soweit die Vermietung an Privathaushalte erfolgt, ist der Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG ausgeschlossen. Im Rahmen der Kalkulation sind deshalb alle Kostenpositionen mit Umsatzsteuer dargestellt. Da das bloße Erwerben, Halten und ggf. Veräußern von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen keine unternehmerische Tätigkeit darstellt, ist die Fondsgesellschaft voraussichtlich nicht als Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG qualifiziert und daher ebenfalls nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Soweit Umsatzsteuer auf die im Investitionsplan der Fondsgesell-

schaft enthaltenen Gebühren anfällt, ist diese im Investitionsplan daher ebenfalls kostenerhöhend berücksichtigt.

Sollte eine Vermietung an Unternehmer erfolgen und diese das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, besteht für die Vermietung dieser Gewerbeeinheiten die Möglichkeit, zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren. In diesem Fall können die der Objektgesellschaft in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge anteilig geltend gemacht werden. Im Falle des Wechsels der Verwendung oder im Falle des Verkaufs sind zuvor geltend gemachte Vorsteuerbeträge gegebenenfalls im Rahmen des § 15a UStG zu berichtigen bzw. führen bei erstmaliger Ausführung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze zu einer nachträglichen Vorsteuererstattung. Die Veräußerung der Immobilien ist gemäß § 4 Nr. 9a UStG ebenfalls steuerfrei oder unterliegt im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a UStG nicht der Umsatzsteuer. Bei der Lieferung von Grundstücken kann im notariellen Kaufvertrag zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. In diesem Fall schuldet der Leistungsempfänger nach § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG die Umsatzsteuer. Planungsgemäß wird davon ausgegangen, dass die Veräußerung der Immobilien nicht zu Umsatzsteuer führt und auch der Grundstückserwerb eine steuerfreie Lieferung der Immobilien an die Objektgesellschaft ist.

5. Grunderwerbsteuer

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 2 GrEStG unterliegt die Übertragung von im Inland gelegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten der Grunderwerbsteuer. Die Höhe der Steuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung, in der Regel dem Kaufpreis der Immobilie. Der Steuersatz beträgt zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes gemäß § 11 Abs. 1 GrEStG – je nach Bundesland – zwischen 3,5 % und 6,5 %. Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG können auch mittelbare und unmittelbare Änderungen im Gesellschafterbstand an einer Personengesellschaft, die Immobilien im Inland hält, grunderwerbsteuerpflichtig sein. Eine steuerpflichtige Übertragung liegt vor, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbstand durch Anteilsübertragungen oder die Aufnahme neuer Gesellschafter bei Kapitalerhöhungen um mindestens 95 % ändert. Im Rahmen eines aktuellen Gesetzgebungsverfahrens wurde beschlossen, dass der genannte Prozentsatz auf 90 % abgesenkt wird und die genannten 5 Jahre auf 10 Jahre erhöht werden. Diese Neuregelungen zum Grunderwerbsteuergesetz werden am 1.7.2021 in Kraft treten.

6. Grundsteuer

Die Objektgesellschaft muss für Immobilien grundsätzlich Grundsteuer entrichten. Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Einheitswert der Grundstücke, der Art des Grundvermögens und dem jeweiligen Hebesatz – abhängig von der Gemeinde, in der das Grundstück liegt. Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden. Sie ist daher planungsgemäß nicht als Ausgabe erfasst. Die anteilig auf Leerstandsflächen entfallende Grundsteuer ist im kalkulierten Aufwand für Leerstandskosten enthalten. Zu möglichen negativen Konsequenzen aus der Änderung der Regelungen zur Grundsteuer und deren Anwendbarkeit ab dem 01.01.2025 wird auf die Angaben zu den steuerlichen Risiken im Kapitel „Risiko-hinweise“ Seite 55 ff. hingewiesen.

7. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung, sei es im Wege des Erwerbs von Todes wegen (Erbfall) oder durch Schenkung unter Lebenden, ist steuerpflichtig. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften des Bewertungsgesetzes.

Für die Ermittlung des Wertes des Anteils an der Fondsgesellschaft ist der gemeine Wert der Anteile maßgebend. Es ist das anteilige Gesamthandsvermögen sowie ggf. das Sonderbetriebsvermögen des Anlegers zur Bewertung der Fondsanteile heranzuziehen. Die Immobilien sind im Rahmen der Ermittlung des anteiligen Werts des Betriebsvermögens mit dem Ertragswertverfahren nach §§ 184 ff. BewG zu bewerten, wenn es sich um fremdvermietete Immobilien handelt. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert ergibt den erbschaft- oder schenkungsteuerlichen Wert der Immobilie. Ein gegenüber der Bewertung nach dem Bewertungsgesetz geringerer gemeiner Wert (Verkehrswert) kann durch ein entsprechendes Grundstücksgutachten nachgewiesen werden. Dieser würde den anzusetzenden Wert des (mittelbaren) Gesellschaftsanteils an der Objektgesellschaft entsprechend mindern.

Direktkommanditisten sind am Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihrer Beteiligungsquote beteiligt. Wird die Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft nicht direkt, sondern über einen Treuhänder gehalten, so ergeben sich hieraus grundsätzlich keine abweichenden erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Auswirkungen. Die teilweise vertretene Auffassung der Finanzverwaltung, dass für die erbschaft- und schenkungsteuerliche Beurteilung der mit dem gemeinen Wert („Verkehrswert“) anzusetzende Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber dem Treuhänder maßgeblich sei, wurde mittlerweile aufgehoben. Im koordinierten Ländererlass

des Bayerischen Landesamtes für Steuern vom 14.01.2013 ist bestätigt, dass Gegenstand der Zuwendung nicht der Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder ist, sondern die Gesellschaftsbeteiligung unmittelbar. Somit gelten auch für treuhänderisch gehaltene Beteiligungen die vorgenannten Grundsätze des Bewertungsverfahrens. Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz sieht für Ehegatten und eingetragene Lebenspartner einen Freibetrag in Höhe von 500.000 EUR und für Kinder einen Freibetrag in Höhe von 400.000 EUR vor. Für die übrigen Angehörigen der Steuerklassen I (z. B. Eltern des Erblassers bzw. Schenkers), II (z. B. Geschwister) und III (übrige Erwerber) existieren persönliche Freibeträge geringeren Umfangs. Die Höhe der Steuer auf den nach Berücksichtigung der Freibeträge verbleibenden Wert des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach Steuersätzen zwischen 7 % und bis zu 50 %. Die Höhe des Steuersatzes hängt ebenfalls von der Steuerklasse ab und ist grundsätzlich geringer, je näher der Verwandtschaftsgrad und je niedriger der Wert des übertragenen Vermögens ist.

§ 35b EStG – Steuerermäßigung bei Belastung mit Erbschaftsteuer

Gemäß § 35b EStG verringert sich bei Erbfällen ggf. eine Doppelbelastung mit Erbschaft- und Einkommensteuer innerhalb von fünf Jahren, beschränkt auf Fälle, in denen beim Erben Einkünfte tatsächlich mit Einkommensteuer belastet werden, die zuvor als Vermögen oder Bestandteil von Vermögen bereits der Erbschaftsteuer unterlagen.

18 | Vertragliche Grundlagen

Im Folgenden wird die Komplementärin der Investmentgesellschaft näher erläutert sowie über die wesentlichen vertraglichen Grundlagen des Beteiligungsangebotes informiert.

Komplementärin der Investmentgesellschaft

Persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ist die ICD 11 GmbH mit Sitz in 68163 Mannheim, Harrlachweg 1, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 739 777. Die Gesellschaft wurde am 16.02.2021 gegründet. Datum der ersten Eintragung ist der 15.04.2021. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit gegründet.

Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR. Hiervon übernimmt der Gesellschafter Primus Valor AG einen Geschäftsanteil in Höhe von 25.000 EUR, der sofort in Höhe von 50 % eingezahlt wurde. Der Restbetrag ist auf Anforderung der Geschäftsführung der Komplementärin nach entsprechendem Beschluss ihrer Gesellschafterversammlung einzuzahlen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an inländischen geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF), deren Gesellschaftszweck ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgestellten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger nach den §§ 261 bis 272 KAGB ist, insbesondere der Erwerb, die Entwicklung, die Vermietung, die Verwaltung, die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und Beteiligungen.

Geschäfte gemäß § 34c Gewerbeordnung werden nicht betrieben.

Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Holger Kalmbach sowie Herr Sascha Müller, jeweils geschäftsansässig Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim. Eine besondere Aufteilung ihrer Funktionen hat nicht stattgefunden. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Gesellschafter unterliegen nicht einem Wettbewerbsverbot im Sinne von §§ 112, 113 HGB.

Die Komplementärin ist weder berechtigt noch verpflichtet, eine Kapitaleinlage in die Investmentgesellschaft zu leisten. Sie hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

Vertrag über die externe Verwaltung

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Alpha Ordinum GmbH wurde ein „Vertrag über die externe Verwaltung“ abgeschlossen, nach dem die Investmentgesellschaft die Alpha Ordinum GmbH (nachfolgend „AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 154 Abs. 1 KAGB bestellt. Die Investmentgesellschaft wird während der Dauer der Bestellung keine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen oder sich intern verwalten. Nähere Informationen zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft siehe Kapitel 04 „Angaben zur AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 12–13.

Leistungsumfang

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich. Die Portfolioverwaltung umfasst dabei unter anderem die Entscheidung über den An- und Verkauf von Vermögensgegenständen, die Bewirtschaftung dieser, die Finanzierungsvermittlung, Kontrolle der Hausverwaltungen, die Kontrolle und Überwachung des Portfolios. Durch das Risikomanagement gewährleistet die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Feststellung, Bewertung und Steuerung der wesentlichen Risiken der Investmentgesellschaft. Durch das Liquiditätsmanagement wird die Überwachung und Steuerung von Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft sichergestellt, wozu auch sog. Stresstests gehören. Darüber hinaus ist sie für die rechtliche und steuerliche Konzeption verantwortlich.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das KAGB, das Wertpapierhandelsgesetz, das Kreditwesengesetz und das Geldwäschegesetz, jeweils soweit anwendbar) sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen der BaFin) einhalten. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Erfüllung dieser Pflichten durch regelmäßige und bei Auffälligkeiten Ad-hoc-Kontrollen zu überwachen.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, sich bei der Ausführung ihrer Aufgaben Dritter zu bedienen.

Rechte und Pflichten der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft (vertreten durch ihre Komplementärin) wird über das Kommanditanlagevermögen nicht verfügen und keine diesbezüglichen Verpflichtungen für die Investmentgesellschaft ohne Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft begründen. Sie erteilt der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfänglich Vollmacht für deren vertraglich vereinbarte Leistungen. Sie hat ferner Mitteilungspflichten gegenüber der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (beispielsweise in Bezug auf Änderungen der Geschäftsführung, des Gesellschaftsvertrages und/oder der Anlagebedingungen, des Investitions- und Finanzplanes, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages, Kreditaufnahmen, Vollplatzierung, Rückabwicklung, Beitritt von Gesellschaftern gemäß § 3 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages, Rechtsgeschäfte gemäß § 6 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages, Ausschluss von Gesellschaftern, Liquidation, Rechnungslegungsunterlagen).

Auslagerungen bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat bzw. plant, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestimmte Aufgaben auf Dienstleister zu übertragen. Dies betrifft unter anderem die Bereiche der IT, der Erstellung des Jahresabschlusses, der Internen Revision sowie der Hausverwaltung.

- **IT-Dienstleistungen**

Die Bereitstellung und Unterhaltung von Software und Hardware zum Betrieb des EDV-Netzwerkes und der Datenverarbeitungs-Bürokommunikation wird durch die NetSolution GmbH wahrgenommen.

- **Jahresabschlusserstellung**

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses wird die KVG einen geeigneten Dienstleister beauftragen. Die Kosten der Jahresabschlusserstellung sind nicht in der Vergütung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft enthalten, sind aber in der Kalkulation der Investmentgesellschaft mit marktüblichen Vergütungen berücksichtigt.

- **Verwalterverträge**

Für jedes Anlageobjekt sollen Dienstleister mit der Miet- und Hausverwaltung, der technischen Immobilienbetreuung und der Baubetreuung beauftragt werden. Die Planung sieht vor, dass diese Leistungen unter anderem durch die Custodus Objektmanagement GmbH erbracht werden. Ebenfalls ist eine Auslagerung an ein Tochterunternehmen dieser Gesellschaft oder an dritte Unternehmen möglich. Die Kosten der Verwalterverträge sind nicht in der Vergütung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

enthalten, sind aber in der Kalkulation der Investmentgesellschaft mit marktüblichen Vergütungen berücksichtigt.

- **Interne Revision**

Die Interne Revision der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes durch die ABRT Allgemeine BankRevision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgeführt.

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft behält sich vor, weitere Auslagerungen zu tätigen oder Auslagerungen zu beenden. Sie ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen.

Vergütung

Für die Auflegung des Prospektes und der im Rahmen der Prospektierung zusammenhängenden Dienstleistungen erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 2 % bezogen auf das Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Des Weiteren erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beginnend ab Vertriebszulassung eine Vergütung in Höhe von 1,60 % p.a. der Bemessungsgrundlage, wobei eine Mindestvergütung von 175.000 EUR p. a. pro rata temporis bis zum 31.12.2022 gelten soll. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die vorgenannte Vergütung beinhaltet die Kosten für die Buchhaltung der Investmentgesellschaft sowie der Immobilien-Objektgesellschaften. Sie kann Transaktionsgebühren, soweit sie ihr direkt zustehen, gemäß den Anlagebedingungen erheben, sodass sie eine Ankaufsvergütung für die Durchführung der kaufmännischen und rechtlichen Due Diligence in Höhe von 2,00 % bezogen auf den Kaufpreis zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau sowie Sanierungsmaßnahmen und eine Vergütung für die Finanzierungsvermittlung in Höhe von bis zu 2,00 % bezogen auf das vermittelte Fremdkapital berechnen kann.

Weiterhin kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verkaufsvergütung in Höhe von 0,25 % bezogen auf den Verkaufspreis erheben. Die maximale Höhe der laufenden Vergütungen für die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Transaktionsgebühren richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Anlagebedingungen.

Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % nach IRR übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen.

Haftung

Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet weder für das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolgs noch eines bestimmten steuerlichen Ziels der Investmentgesellschaft. Sie haftet nicht für die Verwahrstelle, für passive Grenzverletzungen und für sonstige Dritte. Ein Verschulden von durch sie im Sinne des KAGB beauftragte Auslagerungsunternehmen hat die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft jedoch in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit der Auflösung der Investmentgesellschaft. Die ordentliche Kündigung ist insoweit ausgeschlossen.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei Vertragsverstößen, Insolvenzverfahren, Beendigung oder Aufhebung des Vertrages durch die BaFin, Einstellen der Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Bestellung eines Verwalters auf Anordnung der BaFin bzw. Maßnahmen der BaFin bei Gefahr (§ 42 KAGB), Änderung der Anlagebedingungen, die in den Systemen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht mit angemessenem Aufwand abgebildet werden können, oder Entzug ihrer Erlaubnis vor. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung des Verwaltungsrechts durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in Bezug auf eine Investmentgesellschaft ist § 154 Abs. 1 KAGB (Verwaltung und Anlage durch externe Kapitalverwaltungsgesellschaft) zu beachten.

Gerichtsstand

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Verbindung mit dem Vertrag ist Mannheim vereinbart.

Verwahrstelle

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat mit der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien einen Verwahrstellenvertrag geschlossen. Nähere Informationen zu M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien siehe Kapitel 06 „Angaben zur Verwahrstelle“, Seite 18.

Der Verwahrstellenvertrag ist im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften des KAGB, den entsprechenden EU-Verordnungen und Richtlinien sowie allen weiteren für die Ausübung der Verwahrstellenfunktion einschlägigen Gesetzen, Durchführungsbestimmungen und Verlautbarungen zur Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden geschlossen. Die Beauftragung der Verwahrstelle steht unter dem Vorbehalt, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Beauftragung der Verwahrstelle genehmigt.

Leistungsumfang

Die Verwahrstelle übernimmt die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände nach den gesetzlichen Vorgaben sowie die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses nach den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist für die Überprüfung und Sicherstellung im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens, Überweisungen, Ertragsverwendung, Vermögensaufstellung, Erwerb von Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften, externen Bewertern und Zahlungsströmen zuständig.

Vergütung

Für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erhält die Verwahrstelle eine Vergütung in Höhe von 0,042 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals, mindestens jedoch 26.775 EUR pro Jahr, inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sämtliche Zahlungen sind nach ordnungsgemäßer Rechnungsstellung durch die Verwahrstelle innerhalb der vertraglich festgelegten Fristen zur Zahlung fällig.

Haftung

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich, soweit nichts anderes vereinbart ist, nach den gesetzlichen Vorschriften und bleibt von einer etwaigen Übertragung ihrer Verwahrfunktion unberührt, es sei denn, sie hat sich nach den gesetzlichen Bestimmungen von der Haftung befreit. Die Verwahrstelle haftet für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle (oder ggf. durch einen Unterverwahrer), es sei denn, die Verwahrstelle kann nachweisen, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller rechtlich erforderlichen, umfassenden sowie angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Parteien sind berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von zwölf Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Gerichtsstand

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

Technische Ankaufsprüfung

Die Investmentgesellschaft oder ihre jeweilige Objektgesellschaft plant mit einem Dienstleister, entweder der Invest und Asset GmbH, Langestraße 8, 74564 Crailsheim, eingetragen im Handelsregister Ulm unter HRB 725 528, oder – im eigenen Ermessen und mit gleichem Leistungsumfang – mit einer anderen Gesellschaft einen Vertrag über die technische Ankaufsprüfung (Due Diligence) abzuschließen.

Leistungsumfang

Der Dienstleister soll transaktionsbezogen die durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Ankauf identifizierten Objekte einer technischen Due Diligence unterziehen. Die technische Due Diligence umfasst dabei vielerlei Aspekte von der Bausubstanz über die Gebäudetechnik und erforderliche Instandhaltung/-setzung bis hin zu einer Flächen-Plausibilisierung sowohl des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums.

Vergütung

Der Dienstleister erhält für seine durchgeführten Tätigkeiten zur technischen Ankaufsprüfung pro Transaktion insgesamt 2,19 % des Immobilienkaufpreises zuzüglich des mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vereinbarten initialen Sanierungs-, Bau- und

Umbauaufwandes. Die Vergütung wird nur für solche Objekte gezahlt, die auch tatsächlich durch die Investmentgesellschaft bzw. durch eine ihrer Objektgesellschaften erworben werden. Auf diese Vergütungen können anteilige Vorschüsse geleistet werden. Die vorgenannten Vergütungen beinhalten die gesetzliche Umsatzsteuer.

Haftung

Der Dienstleister haftet bei Verletzung seiner vertraglichen Pflichten für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Der Dienstleister haftet auch für Auswahl, Handlungen und Unterlassungen vom Dienstleister eingesetzter Erfüllungsgehilfen und sonstiger vom Dienstleister beauftragter Dritter. Der Dienstleister haftet nicht, soweit ein Schaden oder ein Verlust durch eine Handlung oder ein Unterlassen des Dienstleisters entsteht, welches auf der Ausführung einer Weisung der Geschäftsführung bzw. der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beruht.

Zu möglichen Interessenkonflikten siehe Kapitel 16, „Risikohinweise“, Seite 50-51.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag endet automatisch mit Auflösung der Investmentgesellschaft. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Gerichtsstand

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Als Gerichtsstand ist Mannheim vereinbart.

Ankaufsmaklervertrag

Die Investmentgesellschaft oder ihre jeweilige Objektgesellschaft kann für den Ankauf der Anlageobjekte mit Dritten, mit einer Gesellschaft der Primus Valor-Gruppe oder mit einem mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verbundenem Unternehmen Maklerverträge abschließen. Im Rahmen der Kalkulation der Investmentgesellschaft wurde für den jeweiligen Ankauf eine Vergütung in Höhe von 4,76 % inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer bezogen auf den Kaufpreis kalkuliert. Diese Vergütung kann in Einzelfällen höher oder niedriger ausfallen. Sofern die Beauftragung einer Gesellschaft der Primus Valor-Gruppe erfolgen sollte, wird die Beauftragung zu marktüblichen Bedingungen und zu einer Vergütung in Höhe von bis zu 4,76 % inklusive Umsatzsteuer bezogen auf den Kaufpreis erfolgen.

Eigenkapitalvermittlung

Zwischen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Primus Valor Konzeptions GmbH (im Folgenden „Primus Valor Konzeption“, zusammen auch „die Vertragsparteien“), mit Sitz Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister Mannheim unter HRB 703 218, wird ein Eigenkapitalvermittlungsvertrag abgeschlossen. Die Primus Valor Konzeptions GmbH wurde am 13.09.2007 gegründet (Datum der ersten Eintragung ist 06.11.2007). Ihr Stammkapital beträgt 25.000 EUR. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Sascha Müller, Crailsheim und Herr Gordon Grundler, geschäftsansässig in Mannheim. Alleingesellschafterin ist die Primus Valor AG.

Leistungsumfang

Primus Valor Konzeption wird mit dem Vertrieb, der Koordination und dem Controlling des Vertriebs sowie der Vermittlung der Umsätze von Anteilen (Kommanditeinlagen) an der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des Verkaufsprospektes der Investmentgesellschaft innerhalb der Bundesrepublik Deutschland beauftragt. Sie wird produktbegleitende Marketingaktionen durchführen und die Vermögensanlage aktiv am Markt bewerben. Primus Valor Konzeption ist berechtigt, zur Erfüllung ihrer Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung Dritte mit der Vermittlung zu beauftragen, vorausgesetzt, dass sie diese auf die Einhaltung der vertraglich geregelten Vereinbarung verpflichtet. Primus Valor Konzeption kontrolliert und überwacht die Tätigkeit der Vertriebspartner (inkl. Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen des GwG Geldwäschegesetzes). Primus Valor Konzeption wird dafür Sorge tragen, dass die Kontrollrechte der Geschäftsleitung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie ihres Abschlussprüfers und die Prüfungs- und Kontrollrechte der BaFin unberührt bleiben.

Vergütung

Für ihre Tätigkeiten erhält die Primus Valor Konzeptions GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 9,5 % des von den Anlegern eingeworbenen Zeichnungskapitals (exkl. des von der Treuhandkommanditistin übernommenen Kapitals) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 3 %. Die vorgenannte Vergütung beinhaltet eine etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht erfolgsorientiert anteilig bezogen auf das eingeworbene Beteiligungskapital, sobald der Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist und der Beteiligungsbetrag sowie der Ausgabeaufschlag auf die gesamte Zeichnungssumme eingezahlt wurde und die Widerrufsfrist abgelaufen ist. Die Vergütung wird zum Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs innerhalb von 10 Bankarbeitstagen zur Zahlung fällig.

Haftung

Die Vertragsparteien haften einander nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag endet zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Investmentgesellschaft. Eine Kündigung des Vertrages bis zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Gesellschaft in Höhe des einzuwerbenden Zeichnungskapitals ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Gerichtsstand

Es gilt deutsches Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Mannheim.

Zu möglichen Interessenkonflikten siehe Kapitel 16, „Risikohinweise“, Seite 50-51.

Platzierungsgarantie

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird eine „Vereinbarung über die Platzierungsgarantie“ mit der Primus Valor AG (nachfolgend auch „Garantin“ genannt), mit Sitz Harrlachweg 1 in 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister Mannheim unter HRB 703 215, abschließen. Die Primus Valor AG wurde am 13.09.2007 gegründet (Datum der ersten Eintragung ist 06.11.2007). Ihr Grundkapital beträgt 50.000 EUR. Aktionäre der Gesellschaft sind Herr Stephan Huß, Crailsheim (40 %) und die Theta Omni Holding GmbH (60 %), deren Alleingesellschafter Herr Gordon Grundler ist, geschäftsansässig in Mannheim. In den Vorstand berufen sind ebenfalls Herr Gordon Grundler und Herr Stephan Huß.

Leistungsumfang

Für den Fall, dass bis zum 31.12.2023 neben dem bereits gezeichneten Kommanditanteil von 1.000 EUR weitere Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft in der Gesamthöhe von weniger als 8.000.000 EUR rechtswirksam gezeichnet sein sollten (im Folgenden „Garantiefall“ genannt), übernimmt die Garantin hiermit unwiderruflich am 01.01.2024 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von 8.000.000 EUR fehlenden Betrages (im Folgenden „Fehlbetrag“ genannt) zuzüglich Ausgabeaufschlag. Mit einer Einlage in Höhe des Fehlbetrages tritt die Garantin zum 01.01.2024 der Investmentgesellschaft als Kommanditistin bei bzw. erhöht eine bereits bestehende Beteiligung als Kommanditistin um diesen Betrag, ohne dass es einer weiteren Willenserklärung bedarf. Die Garantin ist berechtigt, an ihrer Stelle Dritte zu benennen, die neben ihr oder allein mit einer Kommanditeinlage von bis

zu 8.000.000 EUR der Investmentgesellschaft unter der Bedingung des Eintritts des Garantiefalles beitreten. Die Benennungserklärung bedarf der Schriftform und muss zusammen mit der korrespondierenden schriftlichen Beitrittserklärung des oder der Dritten bis spätestens zum 31.12.2023 der Investmentgesellschaft vorliegen.

Vergütung

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie erhält die Garantin eine Vergütung von 0,4 % des Kommanditkapitals, somit 160.000 EUR inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung ist fällig, nachdem die Anteile der Investmentgesellschaft seitens der BaFin zum Vertrieb zugelassen wurden und es die Liquiditätssituation der Investmentgesellschaft zulässt.

Haftung

Die Haftung der Primus Valor AG regelt sich nach den gesetzlichen Grundsätzen.

Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag kann von jeder der Parteien nur aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden. Der Vertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Vollplatzierung der Investmentgesellschaft.

Gerichtsstand

Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist Mannheim.

Zu möglichen Interessenkonflikten siehe Kapitel 16, „Risikohinweise“, Seite 50–51.

Marketing

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wird mit einem Dienstleister einen Marketingvertrag abschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Dienstleister auch aus der Primus Valor-Gruppe stammen kann.

Leistungsumfang

Aus diesem Vertrag verpflichtet sich der Dienstleister, das Marketing für den Vertrieb zu übernehmen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem vertriebsvorbereitende Maßnahmen, Erstellung von Konkurrenz- und Wettbewerbsanalysen, Durchführung von Schulungsmaßnahmen und Kundenveranstaltungen, Übernahme logistischer Dienstleistungen (z. B. Prospektversand), die Erstellung und Herstellung von Werbematerialien sowie die Beantwortung von Vertriebsanfragen.

Vergütung

Der Dienstleister erhält eine Vergütung in Höhe von 1 % des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Anspruch auf Zahlung der Vergütung entsteht und wird fällig, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies zulässt.

Haftung

Die Haftung des Dienstleisters bleibt für alle Fälle leichter Fahrlässigkeit auf einen Höchstbetrag von 3.000.000 EUR beschränkt. Davon unberührt bleibt eine weitergehende Haftung wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Vertragsdauer

Die Laufzeit des Vertrages endet automatisch mit dem Ende der Platzierungsfrist der Investmentgesellschaft und Erfüllung der Vergütungsansprüche des Dienstleisters. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Parteien ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Zu möglichen Interessenkonflikten siehe Kapitel 16, „Risikohinweise“, Seite 50–51.

Vertrag zur Realisierung und Verwertung der Anlageobjekte

Die Investmentgesellschaft oder ihre jeweilige Objektgesellschaft kann einen Dienstleister mit der Beratung und Organisation zur Realisierung und Verwertung der Anlageobjekte beauftragen. Dabei sollen Verwertungskonzepte erstellt, verkaufsvorbereitende Maßnahmen entwickelt und durchgeführt werden sowie unterstützende Tätigkeiten bei der Übergabe des jeweiligen Anlageobjektes an die Käufer sowie deren Betreuung erfolgen. Der Dienstleister soll hierfür eine Vergütung in Höhe von bis zu 3,27 % inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer bezogen auf den Verkaufspreis erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Dienstleister auch aus der Primus Valor-Gruppe stammen oder mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gesellschaftsrechtlich verbunden sein kann. Daneben können mit Dritten derartige Verträge für die einzelnen Anlageobjekte geschlossen werden.

19 | Berichte und Prüfer

Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Jahresberichte sind bei der Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, erhältlich und werden unter www.alpha-ordinatum.de zur Verfügung gestellt. Der Jahresbericht erscheint innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen und im Gesellschaftsvertrag (§ 10) festgelegten Fristen. Es wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung des Jahresabschlusses beauftragt. Hierfür wird eine in Deutschland ansässige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt, die über eine langjährige Erfahrung im Bereich der Jahresabschlussprüfung – insbesondere der gesetzlich vorgeschriebenen – verfügt. Für die Geschäftsjahre der Platzierungsfrist ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt, den Abschlussprüfer zu bestellen.

Für die von ihr verwaltete Investmentgesellschaft wird die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern im Geltungsbereich dieses Gesetzes regelmäßig Folgendes offenlegen:

- den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten
- jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement des AIF
- das aktuelle Risikoprofil des AIF und die von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme

Für die von ihr verwaltete, Leverage einsetzende Investmentgesellschaft wird die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern im Geltungsbereich dieses Gesetzes regelmäßig Folgendes offenlegen:

- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem sie für Rechnung des AIF Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden
- die Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers entsprechend § 167 KAGB und durch Veröffentlichung unter www.alpha-ordinatum.de über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

20 | Geschäftsjahr und Auflösung der Investmentgesellschaft

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und beginnt am 01.01. und endet am 31.12. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31.12.2021 endet.

Dauer der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2022 die Gesellschaft bis zum 31.12.2030, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2023 die Gesellschaft bis zum 31.12.2031 befristet ist. Die Gesellschafter beschließen über Verlängerungen um maximal drei Jahre oder eine Auflösung.

Voraussetzungen für die Auflösung des Investmentvermögens

Die Voraussetzungen für die Auflösung des Investmentvermögens ergeben sich aus § 23 des Gesellschaftsvertrages. Demnach tritt die Investmentgesellschaft in Liquidation, wenn die Gesellschafterversammlung die Auflösung beschließt, alle Anlageobjekte der Investmentgesellschaft veräußert und dem Käufer übergeben worden sind oder durch den Eintritt der Befristung der Investmentgesellschaft. Im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin. Für die Abwicklung gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages dann sinngemäß. Nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen an die Anleger ausgezahlt.

Auflösung der Investmentgesellschaft

Sofern die Investmentgesellschaft nicht durch Eintritt der Befristung oder durch Veräußerung und Übergabe der Anlageobjekte an den Käufer übergeben worden ist, können die Anleger im Rahmen einer Gesellschafterversammlung über eine Auflösung der Investmentgesellschaft (§ 7 lit. h) des Gesellschaftsvertrages) beschließen. Der Beschluss über die Auflösung bedarf einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen.

Liquidation

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

21 | Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen/Widerrufsrecht

Verbraucherinformationen

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

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

AIF-Investmentgesellschaft

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Sitz: Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRA 710 021)

Ladungsfähige Anschrift:

Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-Investmentgesellschaft

Hauptgeschäftstätigkeit ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den § 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar eine Immobilie oder Grundstück erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

Die AIF-Investmentgesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Investment KG (Komplementärin) **ICD 11 GmbH**

Sitz: Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRB 739 777)

Gesetzliche Vertreter: Holger Kalmbach, Sascha Müller

Ladungsfähige Anschrift:

Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

Hauptgeschäftstätigkeit: Übernahme der persönlichen Haftung bei der Investmentgesellschaft sowie den Objektgesellschaften der Investmentgesellschaft.

Treuhandkommanditistin **Officium Treuhand GmbH**

Sitz: Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRB 714 603)

Gesetzliche Vertreterin: Stefanie Böhle

Ladungsfähige Anschrift:

Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

Hauptgeschäftstätigkeit: Treuhandverwaltung von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänderfunktion stehenden Aufgaben nach Maßgabe des Treuhandvertrages.

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatum GmbH

Sitz: Mannheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim (HRB 724 829)

Gesetzliche Vertreter: Gordon Grundler, Dr. Thomas Peters

Ladungsfähige Anschrift: Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

Hauptgeschäftstätigkeit: Anlage und Verwaltung des Kommanditanteilvermögens (Portfolioverwaltung) und Übernahme des Risikomanagements für die Investmentgesellschaft sowie Erledigung der administrativen Tätigkeiten der Investmentgesellschaft; darüber hinaus rechtliche und steuerliche Konzeption der Investmentgesellschaft.

Aufsichtsbehörden

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Aufsicht über das Angebot von Investmentvermögen sowie die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Anlageberater/Vermittler

Die Sparkasse/Bank bzw. der Anlageberater/Vermittler, über die/ den der Anleger die Verkaufsunterlagen, die Beitrittserklärung und die Widerrufsbelehrung erhält, wird dem Anleger gegenüber als Anlageberater/Vermittler tätig.

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen ergibt sich aus den von der Sparkasse/Bank oder den sonstigen Anlageberatern/Vermittlern zugesandten oder überlassenen Unterlagen. Von der Investmentgesellschaft mit der Vermittlung des Eigenkapitals betraut ist die

Primus Valor Konzeptions GmbH

Harrlachweg 1
68163 Mannheim

Telefon: 06 21 - 49 09 66 0
Fax: 06 21 - 49 09 66 60 0
E-Mail: info@primusvalor.de

Gegenstand der konkreten vorliegenden Anlagemöglichkeit und Zustandekommen des hierfür erforderlichen Vertrags

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittelbare Beteiligung des Anlegers über die Treuhandkommanditistin als Treugeber an der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des Treuhandvertrages, der Beitrittserklärung, des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen der AIF-Investmentgesellschaft. Der Anleger ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages in Abhängigkeit der von ihm geleisteten Einlage am wirtschaftlichen Ergebnis der AIF-Investmentgesellschaft beteiligt. Um der AIF-Investmentgesellschaft beizutreten sowie die mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen, hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte und von ihm unterzeichnete Beitrittserklärung über seinen Anlageberater/Vermittler oder direkt bei der Treuhandkommanditistin einzureichen. Die unterzeichnete Beitrittserklärung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages zwischen dem Anleger als Treugeber und der Treuhandkommanditistin als Treuhänderin nach Maßgabe der Beitrittserklärung dar. Die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrages erfolgt durch die Treuhandkommanditistin. Der Vertrag kommt durch diese Annahme zustande. Des Zugangs der Annahmeerklärung der Treuhandkommanditistin beim Anleger bedarf es für die Wirksamkeit des Vertragsabschlusses nicht.

Dauer der AIF-Investmentgesellschaft/Laufzeit des Treuhandvertrages/Kündigung

Die AIF-Investmentgesellschaft ist nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2022 die Gesellschaft bis zum 31.12.2030, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2023 die Gesellschaft bis zum 31.12.2031 befristet ist. Sie wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Laufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zu einer außerordentlichen Kündigung bleibt von diesem Ausschluss unberührt. Vertragsstrafen sind nicht vereinbart.

Den Treuhandvertrag kann der Anleger mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhänderin kündigen. Die Kündigung wird erst mit Überlassen einer für die Umschreibung erforderlichen, notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht wirksam, die den Anforderungen von § 9 Ziffer 1 des Treuhandvertrages (Seite 99) entsprechen muss.

Einlagen, Preise, Erfüllung der Verträge

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers beträgt 10.000 EUR; höhere Beteiligungsbeträge sollen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; die Anleger haben den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 3 % des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) nach Mitteilung der Annahme der Beitrittserklärung und Aufforderung zur Zahlung durch die Treuhänderin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Investmentgesellschaft zu zahlen. Bei nicht fristgerechter Zahlung besteht die Möglichkeit, den Anleger ganz oder teilweise aus der Investmentgesellschaft auszuschließen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Treuhand- sowie aus dem Gesellschaftsvertrag.

Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Als weitere Kosten fallen Gebühren und Auslagen für eine notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an, sofern eine unmittelbare Beteiligung als Direktkommanditist gewählt wird. Darüber hinaus trägt der Anleger die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten der Handelsregisteranmeldung und -eintragung. Im Falle der Übertragung oder Kündigung der Beteiligung können ebenfalls Kosten anfallen.

Weiterhin trägt der Anleger seine eigenen Kosten, die ihm mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von Anteilen an der AIF-Investmentgesellschaft entstehen.

Generell sind vom Anleger persönlich veranlasste Kosten wie Telefon, Porto, Bankgebühren, Steuerberatungskosten, aufgrund von Teilnahmen an Gesellschafterversammlungen oder Kosten für eine selbst veranlasste Vertretung im Zusammenhang mit der AIF-Investmentgesellschaft selbst zu tragen.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Prospekt, insbesondere im Kapitel 17 „Kurzangaben zu Steuervorschriften“, Seite 58 ff. verwiesen.

Leistungsvorbehalte/Risiken/Einlagensicherung

Nach Annahme des Beitrittsangebotes ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine Beteiligung ist nach der vollständigen Einwerbung des Beteiligungskapitals nicht mehr möglich. Bei der vorliegenden AIF-Investmentgesellschaft handelt es sich um ein Finanzinstrument, welches wegen seiner spezifischen Merkmale mit Risiken behaftet ist. Es besteht insbesondere ein Totalverlust-risiko. Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind im Kapitel 16 „Risikohinweise“, Seite 45 ff. des Verkaufsprospektes, dargestellt. Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder eine vergleichbare Einrichtung für den Anleger bestehen nicht!

Widerrufsrecht

Dem Anleger steht das Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittserklärung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrages und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Einzelheiten des Widerrufsrechts sowie die Widerrufsbelehrung selbst sind in der Beitrittserklärung dargelegt.

Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Beitrittserklärung sowie das Vertragsverhältnis zwischen der AIF-Investmentgesellschaft und dem einzelnen Anleger sowie der Treuhandvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Im Übrigen ist Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag der Sitz der AIF-Investmentgesellschaft und für Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag der Sitz der Treuhandkommanditistin, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

Für die Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor ein ordentliches Gericht wählen. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der deutschen Zivilprozessordnung sowie erforderlichenfalls nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. nach der Insolvenzordnung. Eine Zwangsvollstreckung kann aus Urteilen, die rechtskräftig oder für vorläufig vollstreckbar erklärt wurden, veranlasst werden.

Sprache

Die Vertrags- und Kommunikationssprache ist Deutsch.

Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die mitgeteilten Informationen sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

Außergerichtliche Beschwerde und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechtes, sich an andere Gerichte zu wenden, die folgende Schlichtungsstelle anrufen:

1. Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank

Deutsche Bundesbank

– Schlichtungsstelle –

Postfach 10 06 02

60006 Frankfurt am Main

Telefon: 0 69 – 95 66 – 32 32

Fax: 069 – 70 90 90 – 99 01

E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

Internet: www.bundesbank.de

Die Beschwerde wird schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und Beifügung von Kopien der notwendigen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Abrechnungen des Unternehmens, Kontoauszüge) bei der Schlichtungsstelle eingereicht. Sie kann auch per E-Mail oder Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die unter der vorgenannten Adresse abgerufen werden kann.

2. Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Bei Streitigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch stehen, bietet die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Verbrauchern die Möglichkeit, sich an die folgende Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden.

Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Referat ZR 3

Graurheindorfer Straße 108

53117 Bonn

Telefon: 02 28 – 4 10 80

Fax: 02 28 – 4 10 86 22 99

E-Mail: schlichtungsstelle-investment@bafin.de

Der Antrag auf Durchführung des Schlichtungsverfahrens ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) bei der Geschäftsstelle der Schlichtungsstelle einzureichen.

Darüber hinaus hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein anderes Gericht angerufen hat, keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt hat, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat, die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle ist oder war und kein außergerichtlicher Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen wurde.

22 | Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

mit Sitz in 68163 Mannheim, Harrlachweg 1
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

verwaltet durch die

Alpha Ordinatum GmbH

mit Sitz in 68163 Mannheim, Harrlachweg 1
(nachstehend „AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

für den von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten
geschlossenen inländischen Publikums-AIF (hier „Gesellschaft“),
die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag
der Gesellschaft gelten.

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1

Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nr. 1 sowie die zur Bewirtung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

§ 2

Anlagegrenzen und -kriterien

1. Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB.
2. Ziel der Gesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Erstellung, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien sowie die Verwaltung eigenen Vermögens in eigenem Namen.
3. Die Gesellschaft darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 1 und 2 investieren. Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 25 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 3 – 5 investiert sein. Die Investition in die Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 und 2 kann direkt oder über Zweckgesellschaften erfolgen.
4. Für die Auswahl von Vermögensgegenständen gemäß § 1 Abs. 1 und 2 sind die nachfolgenden Investitionskriterien maßgeblich:

4.1 Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 1 (Immobilien)

- a) Die Investitionen erfolgen ausschließlich in deutsche Wohn- oder Gewerbeimmobilien, wobei Wohnimmobilien im Fokus der Investition stehen und nach Ablauf der Investitionsphase mindestens 75 % des investierten Kapitals aufweisen müssen. Der Wert einer Immobilie darf maximal 40 % des investierten Kapitals ausmachen.
- b) Als Standorte werden Objekte in den Grenzen der Bundesrepublik Deutschland gewählt. Investitionen in Metropolregionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 200.000 Einwohnern sind möglich. Der besondere Fokus liegt auf sog. Mittelzentren. Als Mittelzentren gelten Orte, deren Einzugsgebiet im Umkreis von 60 km mindestens eine Einwohnerzahl von 50.000 aufweist. Es wird in mindestens drei verschiedene Mittelzentren investiert. In Mittelzentren, die sich wie oben definiert in einem Radius überlappen, darf zwar investiert werden, dennoch gelten diese nicht als eigenständiges Mittelzentrum.
- c) Der Wert der Neubauten (Objekte, die von der Gesellschaft errichtet und/oder nach dem Bauabschluss erstmalig vermietet werden) darf nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals betragen.

- d) Sofern in Objekte mit 1-Zimmer-Studios und Kleinappartements mit einem Verkehrswert bis 25.000 EUR sowie einer Nutzungsfläche bis 35 qm investiert wird, darf der Anteil dieser Objektart nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals ausmachen.
- e) Investitionen in klassische Betreiberimmobilien (z. B. Sportanlagen, Bäder, Freizeitparks, Kinos, Theater, Hotels, gastronomische Einrichtungen, Tankstellen, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Seniorenheime, Bahnhöfe oder Flughäfen) werden nicht angestrebt. Falls sie als Bestandteil eines Gesamtportfolios von Immobilien mit erworben wird, darf der Anteil der Mieteinnahmen aus dieser Betreiberimmobilie in Summe maximal 60 % der Soll-Jahresnettokaltmiete des Gesamtportfolios betragen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 20 % des insgesamt investierten Kapitals. Ausnahmsweise können Investitionen in einzelne Betreiberimmobilien außerhalb eines Portfolios, wie Kindergärten, Boardinghäuser, Parkhäuser, u.a. erfolgen. Der Anteil derartiger Immobilien darf nicht höher sein als 10 % des insgesamt investierten Kapitals.
- f) Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert (nach Sanierung bzw. An- und Ausbau) von mindestens 300.000 EUR angelegt.

4.2 Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 2

[Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften]

- a) Bei einer Beteiligung an einer (Immobilien-)Gesellschaft muss die Gesellschaft mindestens 51 % des Nominalwertes der (Immobilien-)Gesellschaft erwerben. Die (Immobilien-)Gesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.
- b) Die indirekten Vermögensgegenstände der Beteiligungen an (Immobilien-)Gesellschaften werden auf die Anlagegrenzen nach Ziffer 4.1 angerechnet.
- c) Die Gesellschaft muss spätestens 24 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den unter Ziffer 4.1 und 4.2 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein.

§ 3

Währungsrisiken

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

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.
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 getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die in Abs. 1 und Abs. 2 genannten Grenzen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs 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 Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Anteilklassen

§ 6

Anteilklassen

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

Ausgabepreis und Kosten

§ 7

Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen sollen 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 15,44 % des Ausgabepreises.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,90 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

5. Steuern

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

tungsgesellschaft oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Absätzen 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,18 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2022 mindestens jedoch 175.000 EUR jährlich (pro rata temporis). Daneben können Transaktionsvergütungen nach Abs. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Abs. 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

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

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

- a) Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,60 % der Bemessungsgrundlage.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,48 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.
- c) Die Treuhandkommanditistin, OFFICIUM Treuhand GmbH, Mannheim, erhält als Entgelt für die Verwaltung der Kommanditanteile, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,10 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Auf die vorgenannten Vergütungen gemäß lit. a) bis c) können monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 2 investiert, fallen auf Ebene dieser anderen Gesellschaften und/oder nachgelagerten Gesellschaften Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, sowie weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in

§ 8 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, an Gesellschafter der AIF-Kapitalverwal-

Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der anderen Gesellschaft(en) auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,042 % der Bemessungsgrundlage nach Abs. 2, mindestens jedoch 26.775 EUR. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
- 1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB
 - 2) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
 - 3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
 - 4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
 - 5) Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
 - 6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
 - 7) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
 - 8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
 - 9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
 - 10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
 - 11) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
 - 12) Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen
 - 13) Angemessene Kosten für einen Beirat

- b) Soweit die Gesellschaft in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 2 investiert, können auf Ebene dieser anderen Gesellschaften (Objektgesellschaften) und/oder nachgelagerten Gesellschaften (mittelbare Objektgesellschaften) ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nr. 1) – 12) anfallen. Diese Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der anderen Gesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Gesellschaft gemäß § 1 Abs. 2 oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Abs. 1 und 2 jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 9,97 % des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau erhalten. In dieser Vergütung enthalten sind an Dritte zu zahlende, marktgerechte Provisionen für die Ankaufsmakler sowie Vergütungen für die technische Ankaufsprüfung. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,25 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden ferner die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall des Erwerbs eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Verkaufspreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Kaufpreises zzgl. der Kosten für Aus-, Um- und Neubau der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe

des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkaufspreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

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

- b) Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen (z. B. der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Der Prospekt enthält weitere Erläuterungen.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % (ermittelt nach IRR; Erläuterung findet sich im Verkaufsprospekt) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft entstehen ihm aus

diesem Anlass nicht. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilwertes verlangen.

- b) Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst verursachten Kosten zu tragen wie z. B. Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten.

11. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze erfolgen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte § 9 Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft sowie ggf. entstehende Veräußerungsgewinne sollen an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden.

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

§ 10 Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Die Gesellschaft ist gemäß § 2 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist gemäß § 3 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrags befristet. Dies bedeutet, dass im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2022 die Gesellschaft bis zum 31.12.2030, im Falle der Platzierung bis zum 31.12.2023 die Gesellschaft bis zum 31.12.2031 befristet ist.

Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- Die Gesellschafter erachten den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend und nehmen dies für die Zukunft weiterhin an,
- der An- und Verkaufsmarkt für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 und die daraus resultierenden Erwartungen an die Veräußerungserlöse aus den Immobilien entsprechen nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter oder es sind keine Käufer für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 vorhanden oder
- während der Verlängerungsdauer der Gesellschaft ist eine signifikante Wertsteigerung der Vermögensgegenstände gemäß § 1 zu erwarten.

Während der Grundlaufzeit und im Fall der Verlängerungen sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft nach Laufzeitende werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 11 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-

Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 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 aufgrund 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.

§ 12 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
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 Bundesanstalt.
3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

23 | Gesellschaftsvertrag ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

§ 1

Firma und Sitz der Gesellschaft

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend Investmentgesellschaft genannt).
2. Der Sitz der Investmentgesellschaft ist Mannheim.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens, Dauer

1. Der Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere:

Der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, die Verpachtung, Vermietung und Verwaltung, das Entwickeln und Veräußern eigener, noch nicht bestimmter Immobilien und Grundstücke sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und die Beteiligung an Kommanditgesellschaften, die ihrerseits unmittelbar eine Immobilie oder Grundstück erwerben, verpachten, vermieten, entwickeln und veräußern.

2. Die Investmentgesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind oder mit diesem unmittelbar oder mittelbar in Zusammenhang stehen.
3. Die Investmentgesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.
4. Die Investmentgesellschaft ist bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist gemäß § 3 Ziffer 3 befristet. Sie wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), sofern nicht durch Gesellschafterbeschluss eine Verlängerung erfolgt (§ 7 lit. f).

5. Das Rechtsverhältnis der Investmentgesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach diesem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen.

§ 3

Gesellschafter, Kommanditkapital

1. Persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ist die ICD 11 GmbH mit Sitz in Mannheim (nachfolgend Komplementärin). Zur Leistung einer Kapitaleinlage ist sie weder berechtigt noch verpflichtet. Sie hält keinen Kapitalanteil und ist am Vermögen und am Ergebnis der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.
2. Gründungskommanditistin und Treuhandkommanditistin der Investmentgesellschaft ist die Officium Treuhand GmbH mit Sitz in Mannheim (nachfolgend Treuhänderin). Die Treuhänderin ist berechtigt, ihre Beteiligungen ganz oder teilweise treuhänderisch für Dritte zu halten und für diese zu verwalten.

Ihre Pflichteinlage beträgt 1.000 EUR zzgl. 3 % Agio.

Die für die Treuhänderin einzutragende Hafteinlage entspricht der Hafteinlage der übrigen Kommanditisten.

3. Die Treuhänderin ist berechtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft um bis zu 39.999.000 EUR auf bis zu 40.000.000 EUR zu erhöhen.

Das vorstehende Recht ist befristet bis zum 31.12.2022 (nachfolgend Platzierungsfrist). Die zu beauftragende Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 6 Ziffer 3 ff.) ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2023 zu verlängern oder sie zu einem früheren Zeitpunkt zu beenden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist um maximal weitere

160.000.000 EUR zu erhöhen und die Treuhänderin zu beauftragen, die von ihr übernommene Pflichteinlage um diesen Betrag zu erhöhen, wozu diese hiermit von den übrigen Gesellschaftern ermächtigt und beauftragt wird. § 3 Ziffer 3 Satz 2 und 3 gelten entsprechend. Die Erhöhung kann während der Platzierungsfrist in Teilschritten ausgeübt werden.

4. Die Erhöhung der Kommanditbeteiligung der Treuhänderin erfolgt dadurch, dass die Treuhänderin Beitrittsangebote von Treugebern annimmt und ihre Pflichteinlage entsprechend mit Beitritt des Treugebers erhöht. Ihre Pflichteinlage erhöht sie dabei im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers um die von diesem übernommene mittelbare Pflichteinlage.

Die Beteiligung von Treugebern an der Investmentgesellschaft im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß Ziffern 3 und 4 erfolgt mittelbar durch Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages (nachfolgend Treuhandvertrag) mit der Treuhänderin, ohne dass es einer Zustimmung der Mitgesellschafter oder des Zugangs der Annahme beim Treugeber bedarf. Beim Beitritt eines Treugebers schließt die Treuhänderin den als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Treuhandvertrag mit dem beitretenden Treugeber und der Investmentgesellschaft ab.

Die in diesem Gesellschaftsvertrag normierten Rechte und Pflichten der Kommanditisten wirken auch unmittelbar für und gegen die Treugeber. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Investmentgesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

5. Grundsätzlich können nur einzelne, in Deutschland ansässige natürliche und juristische Personen der Investmentgesellschaft beitreten. Mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft können auch außerhalb von Deutschland ansässige Personen der Investmentgesellschaft beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Gesellschaft führt. Personen, die über die US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft verfügen oder einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada (einschließlich deren jeweiligen Territorien) haben oder Inhaber einer US-amerikanischen oder kanadischen Green Card sind, sind als Gesellschafter an der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Tritt ein solches Beteiligungsverhältnis während der Laufzeit der Investmentgesellschaft in der Person eines Anlegers auf, hat er dies der Investmentgesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

6. Die Zeichnungssumme beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zulässig. Ein Anspruch auf Herabsetzung besteht nicht. Zusätzlich zu ihrer Pflichteinlage haben die Treugeber und Kommanditisten einen Ausgabeaufschlag (nachfolgend auch Agio) in Höhe von 3 % zu zahlen. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Fälligkeit ergibt sich aus den Bestimmungen der Beitrittserklärung.

Die Treuhänderin selbst ist berechtigt, ihre Einzahlungsverpflichtung dadurch zu erfüllen, dass sie ihre Zahlungsansprüche gegenüber den Treugebern mit befreiender Wirkung an die Investmentgesellschaft abtritt. Soweit die Treuhänderin sich für fremde Rechnung an der Investmentgesellschaft beteiligt, ist sie zu Einlageleistungen nur insoweit verpflichtet, als von dem jeweiligen Treugeber entsprechende Geldmittel zur Verfügung gestellt worden sind. Die Treuhänderin ist darüber hinaus ermächtigt, Zahlungsrückstände sowie sonstige Ansprüche gegen säumige Anleger im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft geltend zu machen.

7. Die Treuhänderin ist auf schriftliches Verlangen eines Treugebers verpflichtet, den jeweiligen für diesen Treugeber gehaltenen Anteil auf diesen im Wege der Sonderrechtsnachfolge zu übertragen. In diesem Fall hat der Treugeber der Komplementärin auf seine Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinausgehende notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu allen Anmeldungen zum Handelsregister, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist, zu erteilen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten einschließlich des Vollmachtgebers selbst
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Investmentgesellschaft
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Investmentgesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen
- Liquidation der Investmentgesellschaft
- Löschung der Investmentgesellschaft

Alle mit einer solchen Übertragung verbundenen Kosten und Gebühren hat der jeweilige Treugeber zu zahlen.

8. Der Treugeber ist berechtigt, die den Kommanditisten zustehenden mitgliedschaftlichen Rechte an der Investmentgesellschaft unmittelbar auszuüben, soweit diese Rechte auf den von der Treuhänderin für ihn gehaltenen Treuhand-Kommanditanteil entfallen.
9. Die Pflichteinlage ist der vom Treugeber in der Beitrittserklärung gezeichnete Betrag ohne Agio.
10. Die Hafteinlage, die im Handelsregister als Haftsumme eingetragen wird, beträgt 1 % der gezeichneten Pflichteinlage.
11. Der Investitionsaufwand übersteigt das Eigenkapital der Investmentgesellschaft; die Aufnahme von Fremdkapital im gesetzlich zulässigen Rahmen und nach Maßgabe der Anlagebedingungen ist beabsichtigt.
12. Unabhängig von vorgenannten Regelungen gelten für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen stets die Vorgaben und Grenzen nach § 263 KAGB und der Anlagebedingungen.

§ 4

Anlagebedingungen, Verwahrstelle, Haftung

1. Die für die Komplementärin verbindlichen Investitionskriterien ergeben sich aus den als Anlage zu diesem Vertrag beigelegten Anlagebedingungen.
2. Es wird eine Verwahrstelle eingesetzt. Ihr sind die im KAGB vorgesehenen Rechte und Pflichten gemäß §§ 80 bis 89 KAGB zugewiesen.
3. Vorbehaltlich der Pflicht des Anlegers zur Zahlung der Zeichnungssumme und des Agios übernimmt der Anleger keine Verbindlichkeiten, Haftung, Ausgleichsansprüche oder Nachschusspflichten. Weitere Verpflichtungen können nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters begründet werden. Eine Ausnahme gilt insoweit, als die Haftung des Kommanditisten gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt, wenn eine Auszahlung an den Anleger vorgenommen wird, während seine Kapitaleinlage unter die Hafteinlage herabgemindert wird.
4. Eine Rückgewähr der Kommanditeinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Anleger

darauf hinzuweisen, dass er gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhänderin bedarf die Rückgewähr der Kommanditeinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; Satz 2 gilt entsprechend.

5. Die Beteiligung der Kommanditisten erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Eintragung in das Handelsregister der Investmentgesellschaft. Von ihrem Beitritt bis zu ihrer Eintragung in das Handelsregister sind Kommanditisten als atypisch stille Gesellschafter mitunternehmerisch beteiligt. Die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages – insbesondere die Beschränkung der persönlichen Haftung eines Kommanditisten auf die Pflichteinlage – finden auf das atypisch stille Gesellschaftsverhältnis entsprechende Anwendung. Für die Treugeber gilt die Annahme durch die Treuhänderin.

§ 5

Gesellschafterkonten

1. Für jeden Anleger werden bei der Investmentgesellschaft ein festes Kapitalkonto (Kapitalkonto 1), ein variables Kapitalkonto (Kapitalkonto 2), ein Rücklagenkonto und ein Ergebnissonderkonto geführt.
2. Die Pflichteinlagen der Gesellschafter werden auf festen Kapitalkonten verbucht.
3. Auf den variablen Kapitalkonten werden ausstehende Zahlungen auf die Pflichteinlagen, etwaige Einlagen, die keine Pflichteinlagen sind, und Entnahmen gebucht.
4. Das Agio der Kommanditisten wird auf den Rücklagenkonten gebucht.
5. Auf den Ergebnissonderkonten werden die anteiligen Gewinne und Verluste gebucht. Dies gilt auch, wenn die Verlustanteile die Hafteinlagen der Kommanditisten übersteigen.
6. Sämtliche Konten werden nicht verzinst.

§ 6

Geschäftsführung und Vertretung

1. Zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft ist allein die Komplementärin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführung für Geschäfte und Rechtshandlungen, die über im Gesellschaftsvertrag definierte Kompetenzen hinausgehen, bedarf – vorbehaltlich der Verantwortung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Die Komplementärin ist im Rahmen ihrer Kompetenzen zu allen Rechtshandlungen und Maßnahmen berechtigt, die zur Förderung des Gesellschaftszweckes notwendig und zweckmäßig sind, soweit die Befugnisse nicht der zu bestellenden externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des AIF-KVG-Bestellungsvertrages zugewiesen wurden oder durch gesetzliche Bestimmungen anderweitig geregelt sind. Mit Abschluss des KVG-Bestellungsvertrages wird der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch KVG genannt) die Berechtigung erteilt, die Investmentgesellschaft in Bezug auf die im Bestellungsvertrag genannten Aufgaben allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Den Gesellschaftern und Anlegern ist bewusst, dass die KVG auch für andere Investmentvermögen als externe KVG bestellt ist, sodass keine Exklusivität besteht.

Die Komplementärin sowie ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und § 112 HGB befreit. Die Gesellschafter der Komplementärin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

Aufgaben der Komplementärin können mit Zustimmung der KVG im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages auch auf Dritte übertragen werden.

2. Die Geschäftsführung ist mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen und den Beschlüssen der Gesellschafter zu führen und wahrzunehmen.
3. Zum Zwecke der Einhaltung der sich aus dem Kapitalanlagegesetzbuch ergebenden Rechte und Pflichten wird die Geschäftsführung der Komplementärin ermächtigt, die nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen ganz oder teilweise auf eine noch zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, und schließt deswegen mit dieser einen KVG-Bestellungsvertrag ab. Die Tätigkeit der KVG umfasst insbesondere die Anlage und Verwaltung des Anlagevermögens,

welches insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsmanagement) sowie administrative Tätigkeiten beinhaltet. Darüber hinaus wird die KVG insbesondere mit folgenden Tätigkeiten beauftragt:

- Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten. Dieses umfasst insbesondere eine vorherige Immobilienobjektauswahl, inklusive insbesondere die Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten, Objektprüfung, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse. Im Rahmen der Immobilienobjektauswahl und der Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten wird die KVG die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien beachten.
 - Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Beraters.
 - Einholung der Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Anschließend werden die Anlagebedingungen sodann veröffentlicht und den Anlegern zur Verfügung gestellt.
 - Vorlage eines Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einschließlich Vertriebsanzeige für einen Vertrieb in Deutschland.
4. Die Komplementärin wird ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die KVG zu übertragen, soweit es sich nicht um gesellschaftsrechtlich der Komplementärin vorbehaltene Grundgeschäfte handelt. Dabei ist die Komplementärin berechtigt, die KVG mit allen erforderlichen Vollmachten auszustatten. Die Komplementärin wird sämtliche Weisungen befolgen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des KAGB zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen ihre Zustimmung zur Übertragung der nach dem KAGB und dem KVG-Bestellungsvertrag erforderlichen Kompetenzen und Befugnisse auf die KVG.
 5. Die KVG nimmt alle ihr übertragenen Aufgaben nach eigenem Ermessen unter Wahrung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen sowie des Gesellschaftsvertrages, des KVG-Bestellungsvertrages und der Anlagebedingungen wahr. Die Gesellschafter und Treugeber erteilen hiermit ausdrücklich die Zustimmung zur Übertragung der Befugnisse und Kompetenzen auf die KVG.
 6. Die KVG handelt in allen Angelegenheiten für die Investmentgesellschaft. Sie kann dabei grundsätzlich in eigenem Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft (verdeckte Stellvertretung) handeln.

7. Für die Kündigung des Verwaltungsrechts bezüglich der Verwaltung der Investmentgesellschaft durch die KVG gelten insbesondere §§ 154 i. V. m. §§ 99, 100 KAGB.
8. Sollte die KVG die Verwaltung der Mittel der Investmentgesellschaft kündigen oder aus anderem Grunde nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Investmentgesellschaft zu verwalten, ist die Geschäftsführung bevollmächtigt, eine andere externe KVG zu bestellen.
9. In Not- und Eilfällen kann die Komplementärin unaufschiebbare Rechtsgeschäfte vornehmen, sofern derartige Maßnahmen nicht der KVG vorbehalten sind. Hat die Komplementärin hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die KVG unverzüglich darüber zu unterrichten.
10. Die Investmentgesellschaft und ihre Geschäftsführung unterliegen zwingenden gesetzlichen Vorschriften, aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und haben regulatorische Vorgaben und/oder Verwaltungsanweisungen und Auslegungsregeln zu beachten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Änderungen in Bezug auf die Struktur der Investmentgesellschaft, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und anderer Dokumentationen und Verträge (regulatorische Anpassungen) erforderlich sein werden. Die Komplementärin ist berechtigt, in Abstimmung mit der KVG die nach ihrem Ermessen erforderlichen Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages vorzunehmen bzw. deren Vornahme zu veranlassen; die Anleger verpflichten sich, ihre Zustimmung hierzu zu erteilen, wenn und soweit dies zur Umsetzung der regulatorischen Anpassungen erforderlich und für die Anleger zumutbar ist.
11. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) kann unter den Voraussetzungen des § 153 Abs. 5 KAGB die Abberufung der Geschäftsführung oder von Mitgliedern der Geschäftsführung der Komplementärin verlangen und ihnen die Ausübung ihrer Tätigkeit untersagen. In diesem Fall ist die Komplementärin verpflichtet, eine entsprechende Anzahl von Mitgliedern unverzüglich in der Geschäftsführung einzusetzen, die zuverlässig und fachlich geeignet sein müssen, oder eine neue Komplementärin einzusetzen, deren Geschäftsführer zuverlässig und fachlich geeignet sind.

§ 7

Zuständigkeit der Gesellschafter

Die Kommanditisten beschließen über alle gesetzlich und die in diesem Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Angelegenheiten. Dies sind insbesondere:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses der Investmentgesellschaft des abgelaufenen Geschäftsjahres
- b) Entlastung der Komplementärin
- c) Auf Antrag Wahl von zwei Beiratsmitgliedern, Entlastung und Abberufung von Beiratsmitgliedern
- d) Änderungen der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB
- e) Änderungen des Gesellschaftsvertrages, insbesondere auch die Erhöhung und Herabsetzung des Gesellschaftskapitals, mit Ausnahme der Erhöhung gemäß § 3 Ziffer 3 und 4 und der Herabsetzung im Falle des § 16 Ziffer 5
- f) Verlängerung der Gesellschaft über den in § 2 Ziffer 4 genannten Zeitraum hinaus um bis zu drei Jahre, wobei die Verlängerung einmalig oder in mehreren Schritten erfolgen kann
- g) Erhöhung der Vergütungen nach § 11, sofern die Erhöhung über die vertraglich vereinbarte Erhöhung hinausgeht
- h) Auflösung der Investmentgesellschaft
- i) Ganzer oder teilweiser Ausschluss eines Gesellschafters, sofern nicht § 16 Ziffer 5 Anwendung findet
- j) Austausch der Komplementärin unter den Voraussetzungen des § 16 Ziffer 4 und vorbehaltlich § 6 Ziffer 7
- k) Bestellung des Abschlussprüfers. Für die Geschäftsjahre der Platzierungsfrist wird der Abschlussprüfer durch die KVG nach freiem Ermessen bestimmt. Dies gilt auch bei einer Beendigung der Platzierungsfrist innerhalb eines Geschäftsjahres.
- l) Sonstige Fälle, in denen eine Beschlussfassung nach Gesetz oder Rechtsprechung erforderlich ist und vorbehaltlich einer Zuständigkeit der KVG

Den Kommanditisten stehen Treugeber entsprechend ihrem als Treugeber gehaltenen Anteil an der Investmentgesellschaft gleich.

§ 8

Gesellschafterversammlung

1. Die Angelegenheiten der Investmentgesellschaft werden von den Anlegern in der Regel per Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimme entschieden. Eine Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung (nachfolgend Präsenzversammlung genannt) findet statt, sofern dies aus Sicht der Komplementärin oder der

KVG erforderlich ist, weil beispielsweise die Bedeutung einer Angelegenheit eine mündliche Erörterung erforderlich macht. Darüber hinaus ist eine Präsenzversammlung abzuhalten, wenn der Beirat oder Gesellschafter, die zusammen mindestens 20 % des Kommanditkapitals repräsentieren, dies nach Erhalt der Unterlagen über die Abstimmung im Umlaufverfahren (Ziffer 4) schriftlich oder in Textform unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Das Verlangen ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen zu erklären. Für den Beginn der Frist ist der Versand der Unterlagen gemäß Ziffer 4 an die Gesellschafter maßgeblich. Statt als Präsenzversammlung kann eine Gesellschafterversammlung auch ohne physische Präsenz virtuell im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung z.B. in Form einer Telefon- oder Videokonferenz oder über einen Online-Konferenzraum etc. erfolgen (nachfolgend virtuelle Gesellschafterversammlung genannt).

2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung bzw. die ordentliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren für das abgelaufene Geschäftsjahr findet jährlich statt.
3. Aus wichtigem Grund können der Beirat oder Gesellschafter, die zusammen mindestens 20 % der Kommanditeinlagen repräsentieren, von der Komplementärin unter Angabe einer Tagesordnung die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangen. Die Komplementärin ist weiterhin zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verpflichtet, wenn das dringende Interesse der Investmentgesellschaft dies erfordert oder die KVG dies verlangt. Soweit ausschließlich Beschlussfassungen Gegenstand der außerordentlichen Gesellschafterversammlung sein sollen, kann die Komplementärin von der Beschlussfassung im Umlaufverfahren gemäß Ziffer 1 Gebrauch machen.
4. Zur Einleitung der Beschlussfassung im Umlaufverfahren hat die Komplementärin an jeden Gesellschafter eine Aufforderung zur Abstimmung im Umlaufverfahren mit Bezeichnung des letzten Abstimmungstags, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der Versendung der Unterlagen liegen darf, nebst der Beschlussvorlage und alle zugehörigen Informationen sowie – sofern ein solcher bestellt ist – der Stellungnahme des Beirats in Textform zu versenden. In Ausnahmefällen kann die Frist für den letzten Abstimmungstag auch auf 14 Tage verkürzt werden. Der Versand kann via E-Mail oder postalisch erfolgen. Ladungen zu Präsenzversammlungen erfolgen unter Angabe der Tagesordnung in Textform per E-Mail oder postalisch und – sofern ein solcher bestellt ist – unter Beifügung der Stellungnahme des Beirats

mit einer Frist von mindestens vier Wochen. Ladungen zu virtuellen Gesellschafterversammlungen enthalten darüber hinaus die für die Teilnahme und Abstimmung im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung erforderlichen Informationen, wie z.B. Zugangs- bzw. Einwahldaten, Authentifizierungsdaten (Link, PIN etc.). Die Komplementärin kann die Treuhänderin oder einen Dritten mit der Durchführung einer Abstimmung per Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder der Einberufung einer Präsenz- oder virtuellen Gesellschafterversammlung beauftragen.

Der Versand hat an die zuletzt der Investmentgesellschaft schriftlich mitgeteilte Anschrift bzw. E-Mail-Adresse zu erfolgen. Der Tag der Absendung wird unabhängig von der Versandart nicht bei der Fristberechnung mitgerechnet. Geladen werden nur die Anleger, die am Tag der Absendung bereits Gesellschafter der Investmentgesellschaft sind. Im Falle des Versandes per E-Mail gilt zur Wahrung der Frist der Versand der E-Mail, im Falle des postalischen Versandes der Poststempel.

5. Die Leitung der Präsenzversammlung übernimmt ein Mitglied der Geschäftsführung der Komplementärin. Die Leitung der Präsenzversammlung kann von der Komplementärin auch einem Mitglied des Beirats oder dem Vertreter der Treuhänderin übertragen werden. Der Versammlungsleiter ernennt einen Protokollführer, soweit die Gesellschafter diesen nicht durch Beschluss bestimmen. Vorstehendes gilt für die Leitung einer virtuellen Gesellschafterversammlung entsprechend.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn zu dieser ordnungsgemäß geladen wurde.
7. Jeder Gesellschafter kann sich in einer Präsenzversammlung, einer virtuellen Gesellschafterversammlung und bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren aufgrund schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Gesellschafter oder durch eine von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Person der rechts- und steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) vertreten lassen. Die Treuhänderin kann sich im Übrigen durch ihre Treugeber bezüglich der von ihr für diese gehaltenen Anteile vertreten lassen. Natürliche Personen können sich darüber hinaus durch ihre Ehepartner oder Verwandte in gerader Linie vertreten lassen.
8. Gesellschafter, die zusammen mindestens 20 % der Kommanditeinlagen repräsentieren, können für eine Präsenzversamm-

lung, für eine virtuelle Gesellschafterversammlung und bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte verlangen. Der Antrag auf Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt der Ladung für die Präsenzversammlung, die virtuelle Gesellschafterversammlung oder der Aufforderung zur Abstimmung im Umlaufverfahren einzureichen. Für den Beginn der Frist ist der Versand der Unterlagen gemäß Ziffer 4 an die Anleger maßgeblich.

9. Die Komplementärin hat der Präsenzversammlung bzw. der virtuellen Gesellschafterversammlung über das abgelaufene und das laufende Geschäftsjahr entsprechend den Vorgaben des § 158 KAGB Bericht zu erstatten. Die Berichterstattung hat sich auf den Geschäftsgang, die Lage der Investmentgesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik und weitere grundsätzliche Fragen zu erstrecken. Führt die Investmentgesellschaft in einem Geschäftsjahr keine Präsenzversammlung bzw. virtuelle Gesellschafterversammlung durch, hat die Berichterstattung in Textform zu erfolgen.
10. Das Ergebnis der Beschlussfassung im Umlaufverfahren wird den Gesellschaftern von der Investmentgesellschaft in Textform mitgeteilt. Über jede Präsenzversammlung bzw. virtuelle Gesellschafterversammlung, insbesondere über die darin behandelten Anträge und durchgeführten Abstimmungen – einschließlich der Stimmabgaben der Gesellschafter sowie des Abstimmungsergebnisses –, ist eine Niederschrift zu fertigen, die von dem Versammlungsleiter und dem Protokollführer zu unterzeichnen und den Gesellschaftern zuzuleiten ist. Die schriftliche Mitteilung bzw. die Niederschrift dient nur zu Beweis Zwecken und ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung der gefassten Beschlüsse. Die Übersendung via E-Mail ist ausreichend, es sei denn, der Anleger wünscht die Übersendung postalisch.
11. Bei Änderungen der Anlagebedingungen hat die Investmentgesellschaft sicherzustellen, dass die Gesellschafter in der gesetzlich vorgeschriebenen Form und Frist über die geplanten und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe informiert werden.

§ 9

Gesellschafterbeschlüsse und Stimmrecht

1. Beschlüsse der Gesellschafter werden im Umlaufverfahren in Textform oder durch schriftliche Abgabe der Stimme, in Präsenz-

versammlungen oder im Falle von virtuellen Gesellschafterversammlungen im Wege elektronischer Kommunikation gefasst.

2. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsieht, mit einer Mehrheit von mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden bei der Abstimmung nicht gezählt. Bei der Beschlussfassung gewährt je 1 EUR eines Kommanditanteils eine Stimme.
3. Die Treuhänderin ist berechtigt, von ihrem Stimmrecht unter Berücksichtigung der ihr aufgrund der jeweiligen Treuhandverträge von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich Gebrauch zu machen (gespaltene Stimmabgabe).
4. Folgende Gesellschafterbeschlüsse bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen:
 - a) jede Änderung des Gesellschaftsvertrages, insbesondere auch die Erhöhung und Herabsetzung des Gesellschaftskapitals mit Ausnahme der Erhöhung gemäß § 3 Ziffer 3 und 4 und der Herabsetzung im Falle des § 16 Ziffer 5; ebenso ausgenommen ist die Verlängerung der Gesellschaft nach Maßgabe von § 7 lit. f), für die mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen (einfache Mehrheit) ausreichend sind
 - b) Beschluss über die Auflösung der Investmentgesellschaft
 - c) Austausch der Komplementärin gemäß den Bestimmungen von § 16 Ziffer 4, sofern kein wichtiger Grund vorliegt oder ein Fall des § 6 Ziffer 7
5. Für die Änderung der Anlagebedingungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mehrheiten erforderlich.
6. Gesellschafterbeschlüsse können nur innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Wochen ab Beschlussfassung durch Klage gegen die Investmentgesellschaft angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel eines Gesellschafterbeschlusses oder einer Beiratswahl als geheilt. Im Falle einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren beginnt die Frist mit dem letzten Abstimmungstag (§ 8 Ziffer 4), im Falle der Beschlussfassung in Präsenzversammlungen mit dem Tag der Präsenzversammlung.
7. Hat ein Anleger das Gesellschaftsverhältnis gekündigt, verliert er sein Stimmrecht.

§ 10

Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2021.
2. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB zu prüfen und zu testen.
3. Der aufgestellte und geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht sind Bestandteil des Jahresberichtes. Der Jahresbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres offenzulegen sowie bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einzureichen und anschließend – spätestens jedoch mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung – den Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen.
4. Der durch Gesellschafterbeschluss festgestellte Jahresabschluss ist für alle Anleger verbindlich. Änderungen des Jahresabschlusses können sich z.B. aufgrund von Betriebsprüfungen von Finanzbehörden ergeben.
3. Die Verwahrstelle erhält aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft die im Verwahrstellenvertrag vereinbarte Vergütung. Die KVG erhält aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft neben der Gewinnbeteiligung nach Ziffer 2 die im Bestellungsvertrag vereinbarte Vergütung.
4. Die Treuhänderin erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1 % der Bemessungsgrundlage.
5. Die unter Ziffern 1 bis 4 genannten Vergütungen verstehen sich inkl. Umsatzsteuer, sofern diese anfällt.
6. Die Vergütungen sind fällig zum 31.12. eines jeden Jahres.
7. Die Komplementärin ist ermächtigt, monatlich nachschüssig anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu zahlen.

§ 12

Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis, Auszahlungen

1. Am Vermögen und Ergebnis der Investmentgesellschaft sind die Anleger vorbehaltlich Ziffer 2 im Verhältnis ihrer Kapitalkonten 1 beteiligt. Gewinne und Verluste sind grundsätzlich auf dem Ergebnissonderkonto zu verbuchen.
2. Um die vermögens- und ergebnismäßige Gleichstellung aller während der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitretenden Anleger zu erreichen, gilt, dass an den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen der Investmentgesellschaft zunächst die beitretenden Anleger in dem Umfang und so lange beteiligt werden, bis ihre Ergebnisbeteiligung insgesamt der Ergebnisbeteiligung der zum Zeitpunkt ihres Beitritts bereits beigetretenen Anleger entspricht und eine ergebnis- und vermögensmäßige Gleichstellung aller Anleger erreicht wurde. An den danach verbleibenden Ergebnisanteilen sind die Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten 1 beteiligt.
3. Verluste werden den Anlegern auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der jeweiligen Kapitalkonten 1 übersteigen. Eine Nachschusspflicht ergibt sich hieraus nicht.
4. Auszahlungen erfolgen vorbehaltlich des nachfolgenden Satzes im Verhältnis der Kapitalkonten 1. Darüber hinaus berechnen sich die Auszahlungen im Jahr des Beitritts ab dem der Annahme des Beitritts durch die Treuhänderin und der vollständigen

§ 11

Vergütung und Gewinnbeteiligung

1. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,48 % der Bemessungsgrundlage gemäß den Anlagebedingungen.
2. Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 40 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,00 % nach IRR übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Einzahlung des gezeichneten und fälligen Kapitals (inkl. Agio) folgenden Monatsersten (Pro-rata-Abgrenzung).

5. Soweit Auszahlungen Kapitalentnahmen im Sinne des § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung des Kommanditisten bis zu seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Haftenlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftenlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Auszahlungen können ohne Gesellschafterbeschluss unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve im Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgenommen werden.

§ 13

Instandhaltungsrücklage, Liquiditätsreserve

Die Geschäftsführung kalkuliert nach den Grundsätzen kaufmännischer Vorsicht Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Liquiditätsreserven und darf Auszahlungen nur bei ausreichender Liquidität vornehmen.

§ 14

Verfügung über die Gesellschaftsanteile (Übertragung)

1. Die Abtretung, Veräußerung und Verpfändung von Kommanditeilen oder der Rechtsposition als Treugeber (im Folgenden auch zusammen als Gesellschaftsanteil bezeichnet) ist nur im Ganzen möglich. Hiervon ausgenommen ist die Treuhänderin, die insofern über einen Teil ihrer Beteiligung verfügen kann, soweit sie auf Weisung eines Treugebers handelt und über dessen gesamte durch sie gehaltene Beteiligung verfügt. Die Komplementärin kann Ausnahmen zulassen.
2. Die dingliche Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines Kalendermonats möglich. Eine teilweise Übertragung ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil ohne Rest durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens 10.000 EUR betragen.
3. Die Verfügung über Gesellschaftsanteile ist der Komplementärin in jedem Falle anzuzeigen und setzt ihre Zustimmung voraus. Sie kann ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Übertragung an einen Dritten, der in Konkurrenz zur Investmentgesellschaft steht oder stehen könnte, oder wenn der Investmentgesellschaft gegen den die Verfügung beabsichtigenden Anleger fällige Ansprüche

zustehen. Eine Verfügung eines direkt beteiligten Kommanditisten wird erst wirksam, wenn der Dritte der Investmentgesellschaft eine nach Maßgabe des § 3 Ziffer 7 unwiderrufliche und über den Tod hinaus wirksame notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht erteilt, mit der sämtliche die Investmentgesellschaft betreffenden Vorgänge zum Handelsregister angemeldet werden können. Führen Übertragungen von Kommanditeilen zu steuerlichen Nachteilen bei der Investmentgesellschaft oder der Treuhänderin, ist der übertragende Anleger verpflichtet, diese Nachteile auszugleichen.

4. Die Komplementärin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung für Übertragungen auf Ehegatten und Abkömmlinge der Anleger. Die Treuhänderin ist unter Beachtung der Regelungen des Treuhandvertrages jederzeit berechtigt, den für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kommanditeil auf diesen, seinen Ehegatten oder seine Kinder zu übertragen. Im Übrigen gilt Ziffer 1 entsprechend. Die Treuhänderin ist zur Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Kommanditeile auf einen Dritten nur dann berechtigt, wenn sie der Komplementärin vorher nachweist, dass dies in Übereinstimmung mit dem Treuhandvertrag geschieht.

5. Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen an ein Kreditinstitut zur Finanzierung der Beteiligung ist jederzeit zulässig. Dies gilt auch für die Abtretung der geldwerten Ansprüche aus der Beteiligung.

§ 15

Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Das Recht auf außerordentliche Kündigung wird hiervon nicht berührt.
2. Gekündigt werden kann nur die Beteiligung insgesamt; eine teilweise Kündigung zum Zwecke der Herabsetzung des Kapitalanteiles ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Kündigung der Treuhänderin, soweit sie auf Weisung eines Treugebers ihre Beteiligung insofern kündigt, als sie diese für diesen Treugeber hält.
3. Unmittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligte Kommanditisten haben ihre Kündigung gegenüber der Investmentgesellschaft zu erklären, Treugeber gegenüber der Treuhänderin.

§ 16

Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Bei Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Investmentgesellschaft mit allen Aktiva und Passiva ohne Liquidation fortgeführt und endet nicht.
2. Kündigt ein Anleger, so scheidet er mit dem Tag des Wirksamwerdens seiner Kündigung aus.
3. Ein Anleger kann aus wichtigem, in seiner Person liegendem Grund ausgeschlossen werden (Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters oder Ablehnung mangels Masse, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung des Gesellschafters über sein Vermögen, Pfändung der Rechte des Gesellschafters). Der Ausschluss bedarf der Zustimmung der Komplementärin und ist durch die Gesellschafterversammlung zu beschließen. Durch den Beschluss, an dessen Fassung der auszuschließende Anleger nicht teilnimmt, wird der Ausschluss wirksam.
4. Die Gesellschafter können die Komplementärin durch Gesellschafterbeschluss durch eine andere Komplementärin austauschen, wenn in der Komplementärin ein Ausschlussgrund nach Ziffer 3 vorliegt; die Komplementärin ist im Fall des § 6 Ziffer 7 zu ersetzen. Die Komplementärin scheidet in keinem Fall aus der Investmentgesellschaft aus, bevor eine neue Komplementärin in die Investmentgesellschaft wirksam eingetreten ist.
5. Erfüllt der Anleger seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, ist die Komplementärin ermächtigt, diesen aus der Investmentgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen und gegebenenfalls an seiner Stelle einen oder mehrere neue Kommanditisten aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Gesellschafterbeschlusses bedarf. Die Komplementärin ist hierzu von den übrigen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt. Wird von diesem Recht Gebrauch gemacht, scheidet der Anleger mit sofortiger Wirkung ganz bzw. teilweise aus der Investmentgesellschaft aus. Die von ihm geleisteten Zahlungen sind erst dann an ihn zurückzuzahlen, wenn seine Kommanditeinlage von einem anderen übernommen und dessen Einzahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt worden sind. Gelingt es bis zum Zeitpunkt des übernächsten Jahresberichts nicht, einen Ersatzkommanditisten zu finden, erhält der ausgeschiedene Anleger einen Betrag, der sich unter Zugrundelegung des auf den Beendigungszeitpunkt ermittelten Nettoinventarwertes ergibt. Weitergehende

Ansprüche – gleich welcher Art – sind ausgeschlossen. Insbesondere nimmt der Anleger an Gewinn und Verlust der Investmentgesellschaft und an schwebenden Geschäften von seinem Eintritt an bis zum Ausscheiden nicht teil.

6. Anleger, die die persönlichen Voraussetzungen nach § 3 Ziffer 5 nicht oder nicht mehr erfüllen, können durch die Komplementärin, ohne dass es einer Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf, aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden.

§ 17

Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters

1. Der ausscheidende Anleger erhält, sofern das Rechtsverhältnis nicht mit seinem Rechtsnachfolger fortgesetzt wird, ein Auseinandersetzungsguthaben. Dies gilt jedoch nicht für einen nach § 16 Ziffer 5 ausgeschlossenen Anleger. Für die Ermittlung der Abfindung ist der auf den geplanten Beendigungszeitpunkt ermittelte Nettoinventarwert maßgebend. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen Nettoinventarwert.
2. Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Anleger in drei gleichen Jahresraten zum Ende des jeweiligen Jahres auszus zahlen, sofern die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies zulässt. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, die Abfindung oder jeweils noch ausstehende Teile der Abfindung jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig auszuzahlen. Vorzeitig ausgezahlte Beträge werden auf die nächst fällig werdende Rate angerechnet.
3. Die erste Auszahlung ist sechs Monate nach Vorliegen der Auseinandersetzungsbilanz fällig, sofern die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies zulässt.
4. Das Guthaben ist nicht zu verzinsen. Ausscheidende Anleger können keine Sicherheitsleistung für ihr Abfindungsguthaben verlangen.
5. Eventuelle Änderungen des Abfindungsguthabens, die sich nach dem Ausscheiden des Anlegers ergeben, haben auf die Höhe des festgestellten Abfindungsguthabens keinen Einfluss und betreffen nur die verbleibenden Anleger. Insoweit haben sie den ausscheidenden Anleger auch von Steueransprüchen des Finanzamtes, welche sich aus der Änderung der Bilanz bzw. Einnahmen-Überschuss-Rechnung ergeben, freizustellen.

§ 18 Tod eines Gesellschafters

1. Bei Tod eines Kommanditisten wird die Investmentgesellschaft mit dessen Erben oder den anderweitig durch Verfügung von Todes wegen Begünstigten (nachfolgend einheitlich Erben genannt) fortgesetzt. Diese müssen sich durch Vorlage eines Erbscheines, eines Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer beglaubigten Abschrift einer letztwilligen Verfügung (Testament/Erbvertrag) nebst Testamentseröffnungsprotokoll legitimieren. Für den Übergang gemäß gesetzlicher oder testamentarischer Erbfolge braucht die Zustimmung der Komplementärin gemäß § 14 Ziffer 3 dieses Vertrages nicht eingeholt zu werden. Für den Übergang von Gesellschaftsanteilen im Wege einer Auseinandersetzung der Erben ist die Zustimmung gemäß § 14 Ziffer 3 dieses Vertrages erforderlich. Hierbei soll keine Kommanditbeteiligung mit Nominalwert unter dem Mindestbetrag gemäß § 3 Ziffer 6 Satz 1 entstehen.
2. Sind mehrere Erben vorhanden, so können sie ihre Rechte als Kommanditisten der Investmentgesellschaft nur einheitlich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben, der ihre Gesellschafterrechte wahrnimmt. Solange ein Bevollmächtigter nicht gemeinsam ernannt ist, ruhen die Stimmrechte des durch Todesfall übergegangenen Gesellschaftsanteils. Die Wahrnehmung der Rechte durch einen Testamentsvollstrecker wird zugelassen, sofern dieser den rechts- und steuerberatenden Berufen angehört (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater) und deshalb gesetzlich von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn ein Treugeber stirbt.

§ 19 Informations- und Kontrollrecht

Die Anleger können von der Komplementärin und – sofern ein solcher besteht – vom Beirat Auskünfte über die Angelegenheiten der Investmentgesellschaft verlangen. Sofern der Beirat oder die Komplementärin einem Auskunftsverlangen in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Anleger berechtigt, Einsicht in die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft zu verlangen. Dieses Recht können sie selbst oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, der jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Investmentgesellschaft

stehen darf, ausüben. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Anleger. Die Ausübung dieses Rechtes darf den Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft nicht unangemessen beeinträchtigen. Die Komplementärin darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder dadurch der Investmentgesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

§ 20 Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafter sind von den Beschränkungen des § 112 HGB befreit.

§ 21 Beirat

1. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann ein Beirat mit drei Mitgliedern gebildet werden. Dabei wird ein Beiratsmitglied von der Komplementärin ernannt, zwei weitere werden durch die Gesellschafterversammlung gewählt.
2. Die Mitglieder des Beirates werden auf die Dauer von zwei Jahren gewählt bzw. ernannt. Das Amt beginnt mit der Annahme der Wahl bzw. Ernennung. Die Beiratstätigkeit endet mit dem Ende der zweiten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die auf die Wahl folgt. Eine Neuwahl ist unbeschränkt zulässig. Die gewählten Mitglieder des Beirates können jederzeit von der Gesellschafterversammlung abberufen werden.
3. Der Beirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und gegebenenfalls einen Stellvertreter. Willenserklärungen des Beirates werden in dessen Namen von dem Vorsitzenden abgegeben. Der Beirat kann sich selbst eine Geschäftsordnung geben und hier Regelungen zur Häufigkeit, Einberufung, Beschlussfassung und Vertretung von Beiratsmitgliedern treffen.
4. Jedes Mitglied des Beirates kann sein Amt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Komplementärin der Investmentgesellschaft niederlegen. Im Falle des Ausscheidens eines Beiratsmitgliedes durch Amtsniederlegung oder aus sonstigen Gründen wählt die Gesellschafterversammlung für ihn ein Ersatzmitglied.
5. Der Beirat hat die Aufgabe, die Komplementärin in allen Fragen zu beraten und zu überwachen. Er hat ein umfassendes Auskunfts- und Informationsrecht.

6. Die Beiratstätigkeit ist ehrenamtlich, solange die Generalversammlung nichts Abweichendes beschließt. Für einen abweichenden Beschluss genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
7. Dem Beiratsmitglied werden die zur Ausführung seiner Tätigkeiten für den Beirat angemessenen Auslagen gegen Nachweis von der Investmentgesellschaft erstattet.
8. Der Beirat haftet für eigenes Verschulden.

§ 22

Adressmitteilungspflicht, Einladungen und Zustellungen, Zustellungsbevollmächtigung

1. Die Anleger haben der Investmentgesellschaft jederzeit eine Änderung der persönlichen Daten, die für die Verwaltung der Beteiligung des Anlegers erforderlich sind, insbesondere ihrer ladungsfähigen Anschrift und ihrer E-Mail-Adresse (soweit sie eine Zusendung von Unterlagen an diese wünschen) mitzuteilen.
2. Einladungen und andere Zustellungen der Investmentgesellschaft erfolgen durch die Komplementärin an die letzte der Investmentgesellschaft mitgeteilte oder bekannte Anschrift eines Gesellschafters oder an seine zuletzt benannte E-Mail-Adresse. Sie gelten nach Ablauf von fünf Tagen nach Absendung der jeweiligen Schriftstücke als bewirkt, selbst wenn die Post nicht zustellen kann, weil die Anschrift nicht mehr zutrifft oder ein Anleger keinen Zustellungsbevollmächtigten für seine Abwesenheit benannt hat. Zum Nachweis der Absendung genügt die schriftliche Bestätigung des mit dem Briefversand betrauten Mitarbeiters der Komplementärin. E-Mails gelten mit dem gleichen Tage als zugestellt.
3. Verzieht ein Anleger ins Ausland, so hat er einen im Inland ansässigen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

§ 23

Liquidation

1. Die Investmentgesellschaft tritt in Liquidation, wenn die Generalversammlung die Auflösung beschließt oder alle Anlageobjekte der Investmentgesellschaft veräußert und dem Käufer übergeben worden sind oder durch den Eintritt der Befristung gemäß § 2 Ziffer 4. Im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft ist die Komplementärin alleinige Liquidatorin. Für die

Abwicklung und die Vergütungen gelten die Bestimmungen des Gesellschaftervertrages dann sinngemäß.

2. Nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft wird das nach Liquidation verbleibende Vermögen im Verhältnis der Beteiligungshöhen (Kapitalkonto 1) an die Anleger ausgezahlt.

§ 24

Anwendbares Recht/Erfüllungsort und Gerichtsstand

1. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag sich ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Investmentgesellschaft.

§ 25

Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
2. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages als unwirksam erweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Mannheim, 22.06.2021

Stefanie Böhle, Geschäftsführerin der OFFICIUM Treuhand GmbH

Holger Kalmbach, Geschäftsführer der ICD 11 GmbH,
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Sascha Müller, Geschäftsführer der ICD 11 GmbH,
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

24 | Treuhandvertrag ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

zwischen der

OFFICIUM Treuhand GmbH

Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

– nachfolgend Treuhänderin genannt –

und

**ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH &
Co. geschlossene Investment KG**

Harrlachweg 1, 68163 Mannheim

– nachfolgend Investmentgesellschaft genannt –

Präambel

Die nachstehenden Vertragsbedingungen regeln die Rechtsbeziehungen zwischen der OFFICIUM Treuhand GmbH, Mannheim (nachstehend „Treuhanderin“ genannt) und jedem der Treugeber, die entsprechend dem Beteiligungsangebot an der

**ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

(nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt),

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim, mittelbar über die Treuhänderin eine Beteiligung erwerben. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft in seiner endgültigen Fassung vom 22.06.2021 (nachfolgend „Gesellschaftsvertrag“) ist Grundlage und Bestandteil dieses Treuhandvertrages.

Die Treuhänderin ist gemäß § 3 Ziffer 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, ihre Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft bis zur dort aufgeführten Höhe durch einseitige Erklärung gegenüber der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft zu erhöhen. Zusätzlich zu der gesellschaftsrechtlichen Einlage ist von den Anlegern ein Agio in Höhe von 3 % zu leisten. Die Hafteinlage wird in Höhe von 1 % der gezeichneten Pflichteinlage (exklusive Agio) als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.

Die Treuhänderin ist gemäß § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, die von ihr übernommene Kommanditeinlage vollständig oder teilweise für Dritte – nachfolgend Treugeber genannt – nach Maßgabe dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages zu halten und für diese zu verwalten.

§ 1

Zustandekommen des Treuhandvertrages

Der Treuhandvertrag kommt zustande, wenn die Treuhänderin das in der Beitrittserklärung abgegebene Angebot des Treugebers annimmt. Die Investmentgesellschaft hat dem Beitritt durch die gesellschaftsvertraglichen Regelungen bereits zugestimmt. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Der Treugeber wird über die erfolgte Annahme von der Treuhänderin informiert. Mit der Annahme kommt zugleich der Treuhandvertrag mit der Treuhänderin und damit die mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft zustande.

Der Treugeber kann den Treuhandvertrag und damit zugleich seine mittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft gemäß der in der Beitrittserklärung enthaltenen schriftlichen Belehrung widerrufen. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung an die Treuhänderin.

Unbeschadet des Rechts zur Kündigung nach Maßgabe von § 9 Ziffer 7 dieses Vertrages ist die Treuhänderin berechtigt, aus wichtigem Grund von diesem Treuhandvertrag zurückzutreten. Ein solcher Rücktritt gilt zugleich für die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft mit Wirkung für die Investmentgesellschaft.

§ 2

Treuhandverhältnis

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt die Treuhänderin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft für seine Rechnung und nach Maßgabe seiner Beitrittserklärung eine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft zu erwerben, zu halten und uneigennützig zu verwalten. Die Treuhänderin

übernimmt und verwaltet für den Treugeber die Kommanditbeteiligung in Höhe des in der Beitrittserklärung gezeichneten Betrages an der Investmentgesellschaft und hält diese treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und für Rechnung des Treugebers. Demzufolge ist die treuhänderisch gehaltene Beteiligung wirtschaftlich nicht dem Vermögen der Treuhänderin, sondern dem Treugeber zuzurechnen. Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die Treuhänderin Treuhandverträge auch mit anderen Treugebern abschließt und für diese Teile der Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft treuhänderisch hält und uneigennützig verwaltet.

2. Die Höhe der für den Treugeber zu haltenden Kommanditbeteiligung ergibt sich aus dessen in der Beitrittserklärung angegebener gezeichneter Pflichteinlage, die mindestens 10.000 EUR beträgt und durch 1.000 ganzzahlig ohne Rest teilbar sein soll. Geringere Einlagen sind mit Zustimmung der Komplementärin zulässig. Die Treuhänderin hält die Kommanditbeteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und ist als Kommanditistin im Handelsregister eingetragen. Sie tritt gegenüber Dritten in eigenem Namen auf.
3. Der Treugeber ist wirtschaftlich so an der Investmentgesellschaft beteiligt, als wenn er unmittelbar Kommanditist wäre.

Die Treuhänderin führt ein Register der Treugeber, das folgende Mindestangaben enthält: Name, Vorname, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt und Steuernummer sowie Höhe der jeweiligen Beteiligung. Der Treugeber ist verpflichtet, Änderungen seiner persönlichen Daten der Treuhänderin oder einem von dieser benannten Dritten unverzüglich mitzuteilen. Erklärungen der Treuhänderin gegenüber den Treugebern werden fünf Kalendertage nach Absendung an die zuletzt mitgeteilte und im Treugeberregister eingetragene Anschrift wirksam. Der Treugeber hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages ihn betreffende personenbezogene Daten insbesondere zum Zweck der Durchführung des sich anbahnenden oder schon bestehenden Vertragsverhältnisses, zur Vertragserfüllung und der Betreuung und Verwaltung seiner Beteiligung verarbeitet werden und – soweit hierfür erforderlich – an Dritte übermittelt werden. Dritte sind neben weiteren Verantwortlichen nach den geltenden Datenschutzvorschriften, die Vertriebsgesellschaft, die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie im Beteiligungsangebot aufgeführte Stellen (insbesondere Initiator, Investmentgesellschaft, die Verwahrstelle, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) auch Dienstleister, die personenbezogene Daten im Auftrag verarbeiten (z.B. IT-Dienstleister, Druckunternehmen).

§ 3 Pflichten der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin hat die Rechte, die ihr aufgrund des für Rechnung des Treugebers gehaltenen Treuhandanteils an der Investmentgesellschaft nach außen hin zustehen, insbesondere das Stimmrecht, gemäß den Weisungen des Treugebers auszuüben, sofern diese nicht im Widerspruch zu den Gesetzen oder den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft oder dieses Vertrages stehen. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treugeber anzuhören, ehe sie Handlungen vornimmt, die rechtlich oder wirtschaftlich für die Anteile oder den Treugeber von besonderer Bedeutung sind. Sie ist berechtigt, sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Dritter zu bedienen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die Treuhänderin wird dabei insbesondere folgende Tätigkeiten wahrnehmen, sofern nicht im Einzelfall eine berufsrechtliche Erlaubnis erforderlich ist:
 - Abwicklung der Beitrittsannahme
 - Übernahme von Registerfunktionen für die Anleger
 - Pflege der Treugeberdaten
2. Die Treuhänderin wird den Treugeber über alle wesentlichen Angelegenheiten der Investmentgesellschaft unterrichten und alle Unterlagen, Erläuterungen und Auskünfte über die Investmentgesellschaft und die Anteile, die sie von der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellt bekommt, an ihn weiterleiten, soweit dem gesetzliche oder vertragliche Pflichten gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Mitgesellschaftern nicht entgegenstehen und die Informationen nicht durch die Investmentgesellschaft selbst oder die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erteilt werden. Die hierdurch entstehenden Kosten (insbesondere Versand- und Druckkosten) sind Kosten der Investmentgesellschaft.
3. Die Treuhänderin wird sämtliche auf die Anteile entfallenden Zahlungen, insbesondere Auszahlungen und das Abfindungsguthaben, die sie zur Weitergabe an die Treugeber von der Investmentgesellschaft erhält, unverzüglich an den Treugeber abführen oder sonst nach dessen Weisung damit verfahren. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, Zahlungen direkt an die Treugeber vorzunehmen.
4. Gegenüber Gläubigern der Treuhänderin gilt die treuhänderische Beteiligung als Sondervermögen und ist von der Treuhänderin getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten, damit die sich aus dem wirtschaftlichen Eigentum

ergebenden Rechte der Treugeber (z. B. Aussonderungsrechte oder Rechte auf Vorabbefriedigung) ohne Rechtsverlust durchgesetzt werden können.

5. Die Treuhänderin hat ihre Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen wahrzunehmen.
6. Die Informations- und Kontrollrechte nach § 19 des Gesellschaftsvertrages gegenüber der Investmentgesellschaft bzw. ihrer Geschäftsführung können vom Treugeber selbst und unmittelbar wahrgenommen werden. Die Treuhänderin ist daher nicht verpflichtet, diese Rechte in Bezug auf den Treugeber wahrzunehmen.

§ 4 **Pflichten des Treugebers**

1. Der Treugeber ist verpflichtet, die in der Beitrittserklärung angegebene Pflichteinlage zzgl. Agio (zusammen „Einlage“) auf das in der Beitrittserklärung genannte Konto in voller Höhe einzuzahlen. Der Treugeber verpflichtet sich nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin zur fristgerechten Erbringung seiner Einlage gemäß der von ihm unterzeichneten Beitrittserklärung.

Mit vollständiger Einzahlung auf das in der Beitrittserklärung bezeichnete Konto der Investmentgesellschaft hat er seine Einlage mit schuldbefreiender Wirkung erbracht.

2. Der Treugeber und seine Rechtsnachfolger stellen die Treuhänderin von allen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten frei, die für diese bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhandverhältnisses aus dem Halten des Treuhandanteils entstehen, bzw. erstattet der Treuhänderin auf erstes Anfordern den Gegenwert, soweit diese bereits Leistungen erbracht hat. Kommt der Treugeber mit der Einzahlung der ihm obliegenden Einlage ganz oder teilweise in Verzug, so ist die Treuhänderin berechtigt, vom abgeschlossenen Treuhandvertrag zurückzutreten. Die Treuhänderin selbst ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, ihre Einlageverpflichtung durch Abtretung an Erfüllung statt an die Investmentgesellschaft zu erfüllen.
3. Der Anspruch der Treuhänderin auf Aufwendungsersatz (§ 670 BGB) ist mit der in § 10 vorgesehenen Vergütung abgegolten.

§ 5

Gesellschafterversammlung der Investmentgesellschaft

1. Die Treuhänderin hat vor Ausübung des Stimmrechts in der Gesellschafterversammlung der Investmentgesellschaft oder bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder der schriftlichen Abgabe der Stimme Weisungen des jeweiligen Treugebers hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts einzuholen. Die Treuhänderin kann den Treugebern Abstimmungsvorschläge unterbreiten.
2. Weisungen an die Treuhänderin sind via E-Mail oder schriftlich per Post zu erteilen und müssen spätestens (sieben Tage) vor der Gesellschafterversammlung – maßgebend ist der Versand der E-Mail bzw. das Datum des Poststempels – erteilt werden. Soweit eine Weisung von dem Treugeber erteilt wurde, ist die Treuhänderin verpflichtet, weisungsgemäß abzustimmen, es sei denn, die Befolgung der Weisung würde zu einer Verletzung der gesellschaftsrechtlichen oder gesetzlichen Verpflichtungen der Treuhänderin führen. Geht der Treuhänderin keine ausdrückliche Weisung des Treugebers zu und nimmt der Treugeber nicht selbst an der Gesellschafterversammlung, sei es persönlich an einer Präsenzversammlung oder ohne physische Präsenz virtuell im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung oder bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder der schriftlichen Abgabe der Stimme teil, enthält sie sich der Stimme.
3. Unabhängig von der Erteilung einer Weisung an die Treuhänderin ist diese berechtigt, Treugeber, die nicht selbst an Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft, sei es persönlich an einer Präsenzversammlung oder ohne physische Präsenz virtuell im Wege elektronischer Kommunikation sowie Bild- und Tonübertragung oder bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Textform oder der schriftlichen Abgabe der Stimme teilnehmen, in den Gesellschafterversammlungen im Hinblick auf die Herstellung der Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung zu vertreten.
4. Dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft entsprechend wird die Treuhänderin gesplittet nach den individuellen Weisungen der Treugeber abstimmen. Bei der Beschlussfassung gewährt je 1 EUR eines gezeichneten Kommanditanteils eine Stimme.
5. Soweit Weisungen von dem Treugeber ausnahmsweise nicht rechtzeitig eingeholt werden können, weil bei der Investment-

gesellschaft Beschlüsse anstehen, die keinen Aufschub dulden, ist die Treuhänderin berechtigt, nach pflichtgemäßem Ermessen selbstständig zu entscheiden und abzustimmen. Sie hat dabei die berechtigten Interessen des Treugebers sowie die sich aus dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ergebenden Rechte und Verpflichtungen zu beachten und gegebenenfalls gegeneinander abzuwägen. In Fällen, in denen die Treuhänderin nicht mehr rechtzeitig Weisungen einholen konnte, hat sie den Treugeber über ihre Entscheidungen und ihr Handeln unverzüglich zu unterrichten.

6. Eine Entscheidung und Abstimmung der Treuhänderin nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß Ziffer 5 wegen besonderer Eilbedürftigkeit ist in Fällen von § 9 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

§ 6 Übertragung von Anteilen

1. Die Übertragung von Kommanditanteilen oder die Verfügung über die Rechtsposition als Treugeber (im Folgenden auch zusammen als „Gesellschaftsanteil“ bezeichnet) ist nur im Ganzen möglich. Sie ist der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft in jedem Falle anzuzeigen und setzt ihre Zustimmung voraus. Die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft kann ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Im Übrigen gelten die gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Investmentgesellschaft, insbesondere § 14.
2. Dingliche Übertragungen von Kommanditanteilen bzw. der Treugeberstellung können nur mit Wirkung zum Ende eines Kalendermonats erfolgen.

§ 7 Bevollmächtigung des Treugebers

1. Die Treuhänderin erteilt hiermit dem Treugeber Vollmacht, soweit rechtlich zulässig, das Stimmrecht aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft auszuüben. Soweit der Treugeber von dieser Vollmacht Gebrauch macht, ist die Treuhänderin von der Stimmabgabe ausgeschlossen.
2. Die Vollmacht kann nur in Verbindung mit der Kündigung dieses Vertrages widerrufen werden.

§ 8 Tod eines Treugebers

1. Bei Tod eines Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben oder den anderweitig durch Verfügung von Todes wegen Begünstigten (nachfolgend einheitlich „Erben“ genannt) fortgesetzt. Diese müssen sich durch Vorlage eines Erbscheines oder in einer sonstigen durch die Treuhänderin akzeptierten Form legitimieren. § 18 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages gilt entsprechend. Der Treugeber verpflichtet sich, durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Falle seines Todes eine Aufspaltung seiner Beteiligung in Beträge unterhalb 10.000 EUR nicht erfolgt und etwaige Teilbeträge durch 1.000 ohne Rest teilbar sind.
2. Hat der Treugeber für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne von vorstehender Ziffer 1 nicht getroffen, gilt Folgendes: Die Erbengemeinschaft ist verpflichtet, eine Auseinandersetzung herbeizuführen, bei der Beteiligungen entstehen, die jeweils mindestens 10.000 EUR betragen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sind.
3. Werden der Investmentgesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis der Erbfolge, des Erbrechts oder der Verfügungsbezugnis vorgelegt, so ist die Treuhänderin berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf diese ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten im Hinblick auf die Rechtsfolgen der vorgelegten Urkunden einzuholen.
4. Werden mehrere Erben eines Treugebers, die bislang noch nicht als Treugeber beteiligt waren, Treugeber, so können sie ihre Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Mehrere Erben eines Treugebers sind verpflichtet, unverzüglich schriftlich einen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Treuhänderin zu benennen. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Stimmrechte und sonstigen Gesellschafterrechte der betroffenen Treugeber in den Angelegenheiten, in denen sie nur durch einen gemeinsamen Vertreter wahrgenommen werden können, mit Ausnahme der Beteiligung am Gewinn und Verlust; die Treuhänderin ist während dieses Zeitraumes jedoch berechtigt, Auszahlungen an die Erben unverzinslich einzubehalten. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Treugeber, ein Mitglied der Erbengemeinschaft, der Testamentsvollstrecker oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe sein.

§ 9

Beendigung des Treuhandvertrages

1. Mit der Einreichung der Beitrittserklärung kann der Treugeber frühestens mit Ablauf des 31.12.2023 zugleich die Umwandlung seiner treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist verlangen. In diesem Fall hat der Treugeber der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft auf seine Kosten eine unwiderrufliche und über den Tod hinausgehende notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu allen Anmeldungen zum Handelsregister, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist, zu erteilen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten einschließlich des Vollmachtgebers selbst
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Investmentgesellschaft
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Investmentgesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen
- Liquidation der Investmentgesellschaft
- Löschung der Investmentgesellschaft

Alle mit einer solchen Übertragung verbundenen Kosten und Gebühren hat der jeweilige Treugeber zu zahlen. Nachfolgende Ziffer 2 Sätze 3 und 4 finden entsprechende Anwendung.

2. Im Übrigen kann der Treugeber den Treuhandvertrag mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhänderin kündigen. Die Kündigung wird wirksam mit Überlassen der für die Umschreibung erforderlichen, notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht mit den unter Ziffer 1 genannten Voraussetzungen. Kündigt der Treugeber, wird die Treuhänderin den für den Treugeber gehaltenen Anteil ihrer Kommanditbeteiligung auf diesen übertragen. Kosten, die durch die Beendigung des Treuhandvertrages und die Übertragung der Kommanditbeteiligung entstehen, trägt der Treugeber.
3. Wird der Treuhandvertrag von so vielen Treugebern gekündigt, dass die verbleibenden Treugeber insgesamt weniger als 10 % des ursprünglich von der Treuhänderin übernommenen Kapitals der Investmentgesellschaft halten, ist die Treuhänderin

berechtigt, den Treuhandvertrag gegenüber allen verbliebenen Treugebern mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Geschäftsjahres zu kündigen. Die Treugeber sind in diesem Falle verpflichtet, die entsprechenden Kommanditbeteiligungen auf ihre Kosten selbst zu übernehmen. Alle Kommanditisten/ehemaligen Treugeber haben dann für die Wahrnehmung ihrer Rechte und Erfüllung ihrer Pflichten aus ihrer Beteiligung eigenständig Sorge zu tragen.

4. Das Recht des Treugebers zur Kündigung dieses Vertrages durch schriftliche Erklärung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
5. Der Treugeber kann, ohne dieses Vertragsverhältnis vollständig zu kündigen, von der Treuhänderin jederzeit verlangen, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entsprechend den Bestimmungen von Ziffer 2 an ihn zu übertragen und seine Eintragung als Direktkommanditist in das Handelsregister zu bewirken und die Kommanditbeteiligung des Treugebers in offener Stellvertretung zu verwalten (Verwaltungsmandat).

Die in diesem Treuhandvertrag zwischen der Treuhänderin und dem Treugeber geregelten Rechte und Pflichten gelten dann in entsprechender Weise fort, soweit sich nicht aus der Natur der dann unmittelbaren Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft zwingend etwas anderes ergibt. Alle im Zusammenhang mit der Eintragung des bisherigen Treugebers als Direktkommanditist und der entsprechenden Kapitalherabsetzung der Treuhänderin entstehenden Kosten gehen zulasten des Treugebers.

6. Der Treuhandvertrag endet mit Löschung der Investmentgesellschaft, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
7. Die Treuhänderin ist berechtigt, den Treuhandvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Eine solche Kündigung gilt zugleich für die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft mit Wirkung für die Investmentgesellschaft.
8. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen sowie den Fall der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse tritt die Treuhänderin hiermit die für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung an diesen ab. Der Treugeber ist in diesem Fall verpflichtet, der Treuhänderin auf Anforderung unverzüglich eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht vorzulegen. Entsprechendes gilt, wenn von Gläubigern der Treuhänderin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in die Kommandit-

beteiligung eingeleitet werden oder der Treuhandvertrag sonst aus einem wichtigen Grund endet, der von der Treuhänderin zu vertreten ist. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Abtretung hiermit an.

9. Soweit nach den vorstehenden oder sonstigen Bestimmungen die Rechtsposition als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird, ist der Übergang im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister.

§ 10

Vergütung der Treuhänderin/Kosten der Verwaltung/ Sonderwerbungskosten

1. Für ihre Tätigkeit als Treuhänderin und die Erfüllung der damit verbundenen Aufgaben erhält die Treuhänderin eine jährliche Vergütung gemäß § 11 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages. Die Treugeber selbst schulden der Treuhänderin keine unmittelbare Vergütung. Jedoch werden einem Treugeber zusätzliche Leistungen der Treuhänderin zugunsten dieses Treugebers (z. B. im Zusammenhang mit Erbfällen oder Nachmeldungen von Sonderwerbungskosten) gesondert in Rechnung gestellt.
2. Bei dem Treugeber in einer Rechnungsperiode etwa entstehende persönliche Sonderwerbungskosten in Zusammenhang mit der Beteiligung sind der Treuhänderin für eine steuerliche Berücksichtigung bis spätestens zum 30. Juni des jeweiligen Folgejahres schriftlich mitzuteilen. Die Treuhänderin behält sich vor, bei verspätet eingehenden Mitteilungen dem jeweiligen Treugeber maximal 100 EUR zuzüglich Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Für eine steuerliche Berücksichtigung der verspätet eingehenden Mitteilungen kann keine Gewähr übernommen werden.
3. Im Falle des Eintritts eines Treugebers als Kommanditist in die Investmentgesellschaft ist er zum Ersatz der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet (im Einzelnen § 9 Ziffer 1).

§ 11

Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Der Treugeber stellt die Treuhänderin von allen Ansprüchen und Verbindlichkeiten frei, die diese im Rahmen ihrer pflichtgemäßen Aufgabenwahrnehmung für ihn eingeht. Soweit die Treuhänderin aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen wird, hat der Treugeber entsprechenden Ersatz zu leisten.

§ 12

Verjährung

Ansprüche des Treugebers verjähren nach Ablauf eines Jahres ab Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Treugebers von dem Anspruch und den diesen begründenden Umständen. Unabhängig von einer Kenntnis oder grob fahrlässigen Unkenntnis des Anspruchs verjähren die Ansprüche spätestens nach Ablauf von fünf Jahren seit Entstehung des Anspruchs. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Ansprüche, die auf grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln beruhen, bei vertragstypisch vorhersehbaren Schäden sowie bei der Verletzung von Kardinalpflichten und für Ansprüche, die auf Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit des Treugebers beruhen. Diese verjähren innerhalb der gesetzlichen Fristen.

§ 13

Schlussbestimmungen

1. Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen vorgesehen sind, gelten für den Treugeber die für Kommanditisten geltenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft entsprechend. Für den Fall abweichender oder sich widersprechender Regelungen gelten die Bedingungen des Gesellschaftsvertrages vorrangig.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

3. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages – jedoch nicht der Abschluss dieses Treuhandvertrages – bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
4. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Treuhänderin, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich deutschem Recht.

Mannheim, 22.06.2021.

Stefanie Böhle, Geschäftsführerin der OFFICIUM Treuhand GmbH

Holger Kalmbach, Geschäftsführer der ICD 11 GmbH,
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Sascha Müller, Geschäftsführer der ICD 11 GmbH,
diese handelnd für ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

**Der Treugeber tritt diesem Vertrag durch die Unterzeichnung der
Beitrittserklärung und Annahme durch die Treuhänderin bei.**

