

IMMOBILIEN- WERTE I FULDA

GMBH & CO.
GESCHLOSSENE
INVESTMENT KG



VERKAUFSPROSPEKT

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: kvg@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de



Rehmsmühle

Rehmsmühle

VERKAUFSPROSPEKT

INHALT

6

1 | EDITORIAL

7

2 | BETEILIGUNGSANGEBOT
IM ÜBERBLICK

10

3 | ANGABEN ZUR
GESELLSCHAFT UND
ZU DEN ANTEILEN

16

4 | ANLAGEZIEL UND
ANLAGEOBJEKT

21

5 | RISIKEN DER BETEILIGUNG

37

6 | WIRTSCHAFTLICHE
ANGABEN [PROGNOSE]

42

7 | RECHTLICHE ANGABEN

49

8 | KURZANGABEN
ZU BEDEUTSAMEN
STEUERVORSCHRIFTEN

60

9 | ANGABEN ZUR
KAPITALVERWALTUNGS-
GESELLSCHAFT

65

10 | ANGABEN ZUR
VERWAHRSTELLE

66

11 | INTERESSEN-
KONFLIKTE

67

12 | ANLEGER-
INFORMATIONEN

69

13 | INFORMATION AN
DEN ANLEGER ZUR
DATENVERARBEITUNG

71

14 | FERNABSATZ- UND
VERBRAUCHER-
INFORMATIONEN

74

15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

79

16 | GESELLSCHAFTS-
VERTRAG

90

17 | TREUHANDVERTRAG

94

18 | GLOSSAR

1 | EDITORIAL

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger,

nicht nur in turbulenten Marktphasen, wie wir Sie aktuell erleben, geht kein Weg an Sachwertinvestments vorbei. Insbesondere Immobilienfonds leisten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung von Anlegerportfolios. Sie ermöglichen attraktive Auszahlungen und bieten zumeist ein solides Verhältnis von Rendite und Risiko.

Die Dr. Peters Group ist seit mehr als 45 Jahren als Investment- und Asset-Manager im Immobilienbereich aktiv und steht für aktiv gemanagte Fonds mit langen Laufzeiten. Mittlerweile hat das familiengeführte Unternehmen über 60 Immobilieninvestments realisiert – in den Nutzungsklassen Hotel, Pflege, Einzelhandel und Büro.

Der langjährige und solide Track Record im Bereich Immobilien, gepaart mit dem robusten Immobilienmarkt sind die Basis für das vorliegende Beteiligungsangebot Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt).

Dieses ist ein eigens für Landwirte und Gewerbetreibende entwickelter § 6b EStG-Fonds (im Folgenden „6b Fonds“), in den sich Gewinne aus der Veräußerung von betrieblichen Grundstücken und Gebäuden einbringen lassen. Der Beitritt zu einem solchen Fonds stellt steuerlich einen anteiligen Erwerb der im Fonds enthaltenen Immobilie dar. Besagte Veräußerungsgewinne lassen sich durch einen Beitritt in

Höhe des Beteiligungserwerbs übertragen, wodurch die Zwangsauflösung und Nachversteuerung der §-6b-Rücklage zunächst abgewendet wird. Hinzu kommt die durch den Anteil der Fremdfinanzierung ausgelöste Hebelwirkung des Fonds. Im Fall der vorliegenden Beteiligung beträgt der prognostizierte Hebel ca. 190 %, so kann mit einer Investitionssumme von 100.000 € planmäßig die sofortige Besteuerung eines Verkaufsgewinns von ca. 190.000 € verhindert werden.

Entscheidend für den verlässlichen Verlauf eines 6b-Fonds ist neben dem Erfahrungsschatz des anbietenden Investment- und Asset-Managers die Immobilie, an der sich die Anleger beteiligen können. Das für das Beteiligungsangebot angebundene Büro- und Geschäftshaus in Fulda besticht durch eine 1A-Innenstadtlage sowie einen risikogemischten Mietermix aus Einzelhandel, Gastronomie und Büro. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bestandsobjekt, welches zuletzt 2021 und 2022 umfassend revitalisiert und entsprechend der Mieterbedürfnisse umgebaut worden ist. Das Gebäude ist mit einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit von rund neun Jahren vollvermietet.

Fulda wiederum besticht durch eine hohe Zentralität und weist eine entsprechend überdurchschnittliche Umsatzkennziffer auf. Damit ist ein guter Grundstein für einen verlässlichen Fondsverlauf gelegt.

Dortmund, 15. November 2022

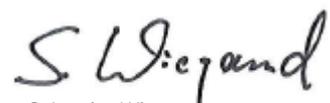
Herzliche Grüße,



Marc Bartels
Geschäftsführer KVG



Fabian Schultheis
Geschäftsführer KVG



Sebastian Wiegand
Geschäftsführer KVG

2 | BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

Investmentgesellschaft	Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Anlageobjekt	Büro- und Geschäftshaus in Fulda (Hessen)
Kaufpreis	21.350.000 €
Fondswährung	Euro (€)
Geplantes Investitionsvolumen	28.062.690 € (inklusive Ausgabeaufschlag)
Geplantes Kommanditkapital	13.445.190 € (davon einzuwerbendes Kommanditkapital 12.000.000 € zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag)
Platzierungs-/Finanzierungsgarantie	Bis zu 7.000.000 €
Beteiligungsform	Indirekte Beteiligung als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH mit der Möglichkeit der späteren Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung an der Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG.
Mindestbeteiligung	20.000 € (höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein)
Ausgabeaufschlag	5 % der gezeichneten Beteiligungssumme Es steht der KVG frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
Geplante Auszahlungen [Prognose]	2,5 % p.a. anfänglich prognostiziert (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung der Beteiligungssumme und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats, frühestens jedoch ab dem Monat, der auf die Übernahme des Anlageobjektes folgt) Die Auszahlungen sollen halbjährlich vorgenommen werden.
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2037 Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger gemäß § 3 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages möglich.
Einkunftsart und Besteuerung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG Die Anleger haben die Möglichkeit, eine im Rahmen von § 6b EStG gebildete Rücklage auf das Fondsobjekt zu übertragen. Der prognostizierte Hebel hierfür beträgt ca. 190 %.
Information zur Offenlegungsverordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088	Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht berücksichtigt. Dies gilt vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Beteiligungsangebot zugrunde liegende Investition berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an unternehmerisch denkende Anleger, die über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung gegebenenfalls einen Totalverlust in Kauf nehmen können.

Ein Überblick über die Risiken der Beteiligung findet sich in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“. Das Profil des typischen Anlegers findet sich in Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“.

2.1 ANLAGEOBJEKT

Die Gesellschaft investiert in ein Büro- und Geschäftshaus mit sehr visibler Ecklage und guter Erreichbarkeit in Fulda. Das Anlageobjekt liegt in

bester Fußgängerzonen- und Innenstadt-Lage rund 300 m südlich des Bahnhofs und gegenüber des Universitätsplatzes von Fulda.

Anlageobjekt	Büro- und Geschäftshaus
Standort	Bahnhofstraße 2, 36037 Fulda (Hessen)
Grundbuch	Flurstück 592/3, Flur 4, Gemarkung Fulda
Baujahr	1930 (letztmalige Revitalisierung 2021/2022)
Grundstücksgröße	1.093 m ²
Mietfläche	ca. 5.075 m ²
Nutzungsart	Mixed-Use (Büro, Einzelhandel, Gastronomie)

Nähere Angaben zum Investitionsobjekt finden sich im Kapitel 4 „Anlageziel und Anlageobjekt“.

2.2 MIETVERTRÄGE

Das Büro- und Geschäftshaus weist einen Mietermix mit Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen auf und ist voll vermietet, wobei kein Mietvertrag (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) vor 2029 ausläuft. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei rund neun

Jahren.¹⁾ Gemäß den Bonitäts-Bewertungen der Creditreform werden die Forderungen durch die Mieter mit einer Wahrscheinlichkeit von mindestens rund 99 % beglichen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes sind folgende Unternehmen Mieter der Immobilie:

MIETER	NUTZUNGSART	FLÄCHE (IN M ²)	JAHRESNETTO-KALTMIETE (IN €) ²⁾	ANTEIL (IN % DER JAHRESNETTOKALTMIETE)
Medischulen gGmbH	Büro (Fachschulbetrieb)	1.787,0 m ²	265.863,60 €	27,7 %
Hans im Glück Franchise GmbH	Gastronomie	508,2 m ²	144.000,00 €	15,0 %
ONLY Stores Germany GmbH	Einzelhandel	324,4 m ²	138.000,00 €	14,4 %
Schwabenhaus GmbH & Co. KG	Büro	773,1 m ²	123.360,00 €	12,9 %
Cognizant Technology Solutions GmbH	Büro	706,0 m ²	114.000,00 €	11,9 %
Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungs- baugesellschaft Hessen mbH	Büro	475,6 m ²	85.737,48 €	8,9 %
Plasma Fulda GmbH	Plasmazentrum	449,9 m ²	84.000,00 €	8,8 %
TT Facility Management GmbH	Lagerzwecke	51,2 m ²	4.080,00 €	0,4 %
GESAMT		5.075,4 m²	959.041,08 €	100,0 %

¹⁾ Es besteht ein Sonderkündigungsrecht für ONLY Stores Germany GmbH zum Ablauf des fünften Mietjahres - vgl. nähere Ausführungen hinten

²⁾ Entspricht der prognostizierten kalkulierten Jahresnettokaltmiete ohne Berücksichtigung des jeweiligen Mietbeginns und etwaiger mietfreier Monate zu Beginn der jeweiligen Mietlaufzeit.

Die Wertsicherung der Mietverträge (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) erfolgt über verschiedene Mietpreisindexierungen bemessen an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Der Mietvertrag mit Plasma Fulda GmbH sieht zunächst für 60 Monate ab Mietbeginn eine Staffelmiete vor.

Den Mietern Hans im Glück Franchise GmbH und Plasma Fulda GmbH wird individueller Konkurrenzschutz gewährt. Die Gesellschaft ist hinsichtlich der Vermietung weiterer Flächen keinen Beschränkungen unterworfen.

Nähere Angaben zu den einzelnen Mietern und den jeweiligen Mietverträgen finden sich im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“.

2.3 EINBRINGUNGSMÖGLICHKEIT EINER § 6B-RÜCKLAGE

Das Konzept der Fondsgesellschaft eröffnet den Anlegern die Möglichkeit der Übertragung stiller Reserven nach § 6b EStG aus

einem anderen Betriebsvermögen auf die Fondsgesellschaft. Der prognostizierte „Hebel“, der hier aus der Fremdfinanzierung der Gesellschaft erreicht werden konnte, beträgt ca. 190 %.

Interessierten Anlegern wird geraten in Bezug auf die Einbringungsmöglichkeit Hilfe eines steuerlichen Beraters hinzuzuziehen.

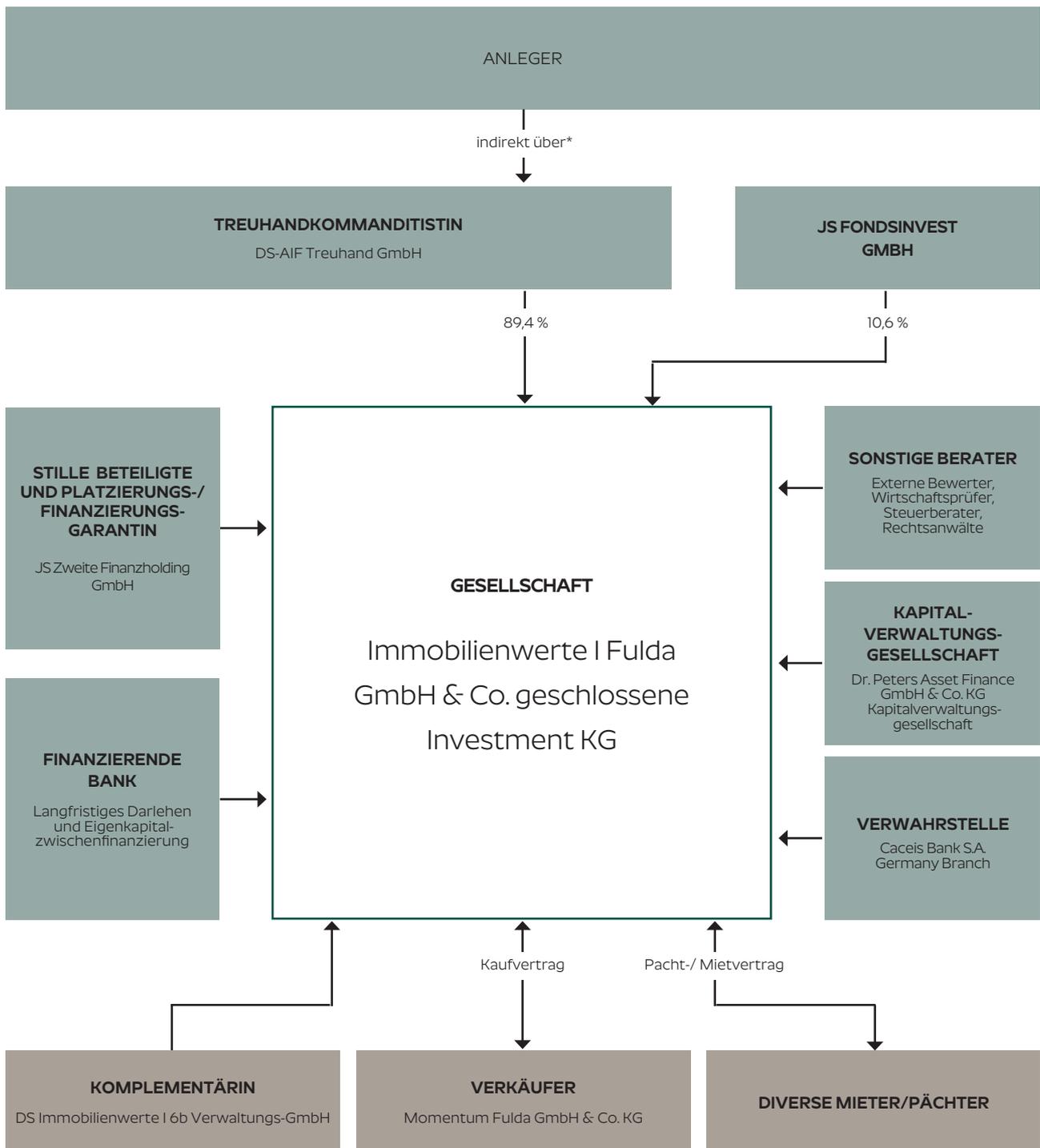
2.4 IMMOBILIENEXPERTISE DR. PETERS GROUP

Die Dr. Peters Group blickt auf mehr als 45 Jahre Emissionserfahrung zurück. Seit 1975 strukturiert, platziert und managt die Dr. Peters Group Sachwertinvestments für Privatanleger*innen und institutionelle Investoren. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe per Ende 2021 erfolgreich 60 Immobilienprojekte finanziert. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 705,7 Millionen € stellt die Dr. Peters Group ihre langjährige Expertise im deutschen Immobiliensegment unter Beweis.

Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.

3 | ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND ZU DEN ANTEILEN

3.1 STRUKTURÜBERBLICK: IMMOBILIENWERTE I FULDA GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



* Die mittelbare Beteiligung kann grundsätzlich in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt werden.

Hinsichtlich der nachfolgenden Ausführungen wird auch auf den Gesellschaftsvertrag (Kapitel 16) verwiesen.

3.2 FIRMA, SITZ

Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund (nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt).

3.3 UNTERNEHMENSgegenSTAND

Gegenstand 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 Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne der § 266 KAGB (siehe Kapitel 15 „Anlagebedingungen“).

3.4 GRÜNDUNG, LAUFZEIT, GESCHÄFTSJAHR

Die Gesellschaft wurde am 11. Mai 2022 gegründet und am 18. Mai 2022 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19353 eingetragen. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird planmäßig mit Ablauf des 31. Dezember 2037 liquidiert.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und mit Zustimmung der KVG berechtigt, die Laufzeit der Gesellschaft bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verlängern. Dies setzt voraus, dass nach dem Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs der in § 2 der Anlagebedingungen näher genannten Vermögensgegenstände – mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres aufgelöst, in dem die Zweckerreichung

eintritt. Die Gesellschafter können jederzeit die Auflösung der Gesellschaft beschließen.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Das Datum der Auflegung dieses Investmentvermögens entspricht dem Datum der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin.

3.5 GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTER/ GESELLSCHAFTER ZUM ZEITPUNKT DER PROSPEKT-AUFSTELLUNG

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 34066. Alleiniger Gesellschafter der Komplementärin ist die Dr. Peters Geschäftsführungs-GmbH. Geschäftsführer der Komplementärin sind Stefan Gerth und Thomas Lanfermann. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Kommanditistinnen sind die DS-AIF Treuhand GmbH (siehe Abschnitt „Treuhandkommanditistin“) und die JS Fondsinvest GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 30674 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund (nachfolgend auch „Kommanditist 2“ genannt) „Kommanditist 2“ ist mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes in Höhe von 2.400 € an der Gesellschaft beteiligt. Vor dem Hintergrund des geplanten Finanzierungskonzeptes durch die Aufnahme („Platzierungsphase“) neuer Gesellschafter („Anleger“) verpflichtet sich Kommanditist 2 bereits jetzt, seine Einlage so zu erhöhen, dass er zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,6 % am Kapitalkonto I beteiligt ist. Die Pflicht für Kommanditist 2, an der oder den Kapitalerhöhungen teilzunehmen, ist dabei auf einen von ihm zu erbringenden Gesamtbetrag von 1.450.000 € begrenzt. Ein Ausgabeaufschlag ist von Kommanditist 2 nicht zu erbringen. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der Pflichteinlage.

3.6 TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die DS-AIF Treuhand GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 26739 (nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“ oder „Kommanditistin 1“ genannt) ist als Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 20.000 € beteiligt. Ein Ausgabeaufschlag ist von der Treuhandkommanditistin nicht zu erbringen. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt gemäß Gesellschaftsvertrag 1.000 €. Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin ist Sebastian Podwojewski.

3.7 KAPITAL DER GESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft 22.400 €. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von der Gründungskommanditistin DS-AIF Treuhand GmbH sowie der JS Fondsinvest GmbH gehalten wird.

Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Gesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter und damit die Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin schrittweise planmäßig auf bis zu 13.445.190 € zu erhöhen. Das Kapital der Gesellschaft kann maximal auf bis zu 13.600.000 € erhöht werden.

Die JS Fondsinvest hat das Recht, ihre Einlage stets mindestens so zu erhalten, dass sie zu jedem Zeitpunkt in Höhe von 10,6 % am Kapitalkonto I beteiligt ist. Sie wird planmäßig ihre Kapitaleinlage von derzeit 2.400 € fortlaufend erhöhen und stets 10,6 % des Kommanditkapitals halten. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers/Treugebers.

3.8 PLATZIERUNGSZEITRAUM

Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Gesellschaft endet voraussichtlich am 31. Dezember 2023 oder, sofern das Kommanditkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Geschäftsführung ist berechtigt, den Platzierungszeitraum ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter um bis zu ein Jahr zu verlängern oder vorzeitig ohne weitere Voraussetzungen zu beenden.

3.9 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGRERS

Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine mit Risiken behaftete langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die neben den speziellen Risiken einer Immobilieninvestition auch weiteren wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist.

Die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung können nicht zugesagt werden. Sie hängen von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab. Abweichungen einzelner wirtschaftlicher, steuerlicher oder rechtlicher Einflussfaktoren oder die Kumulierung von Abweichungen mehrerer Einflussfaktoren können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für die Anleger führen. Die Anleger müssen darüber hinaus fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100 % des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weitere Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“).

Das Beteiligungsangebot ist daher nicht für diejenigen Anleger geeignet, die auf eine feste Verzinsung, einen bestimmten Rückzahlungsbetrag und/ oder einen feststehenden Rückzahlungszeitpunkt ihrer Kapitaleinlage angewiesen sind oder solche, die mit einem Investment nachhaltigkeitsbezogene Ziele im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung verfolgen.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die hinsichtlich der angebotenen Beteiligung an der Gesellschaft über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge (Chancen und Risiken) verfügen und sich langfristig engagieren wollen. Aufgrund der geplanten Laufzeit sollten Anleger beim Erwerb der Beteiligung über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und sich der eingeschränkten Handelbarkeit der Beteiligung (siehe Abschnitt „Übertragung von Anteilen, eingeschränkte Handelbarkeit“) bewusst sein.

3.10 BEITRITT VON ANLEGERN, EINZAHLUNG, AUSGABEAUFSCHLAG

Im Rahmen der Platzierung des Kommanditkapitals wird die KVG von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitriftswilligen Anlegern entsprechende Vereinbarungen über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft abzuschließen.

Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Gesellschaft beträgt 20.000 € zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Eine höhere Beteiligungssumme muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Aus der gezeichneten Kommanditeinlage eines Direktkommanditisten wird ein Teilbetrag in Höhe von 1% in das Handelsregister als Hafteinlage eingetragen.

Das durch den Anleger gezeichnete Kommanditkapital zuzüglich Ausgabeaufschlag entspricht dem Ausgabepreis für den Anleger. Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet. Der Ausgabepreis wird neben dem vorliegenden Verkaufsprospekt laufend im Internet unter www.dr-peters.de veröffentlicht. Änderungen des Ausgabepreises sind nicht vorgesehen.

Der Anleger ist verpflichtet, an seiner nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes erforderlichen Identifizierung mitzuwirken.

Der mittelbare Beitritt eines Anlegers zur Gesellschaft wird zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem die KVG die von dem Anleger unterzeichnete Beitrittsvereinbarung angenommen hat, wobei für den Zeitpunkt die Abgabe der Annahmeerklärung durch die KVG und nicht deren Zugang beim Anleger maßgeblich ist.

Die KVG ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich nach erfolgter Annahme der Beitrittserklärung die Annahme in Textform mitzuteilen und den Anleger zur Einzahlung der in der Beitrittserklärung gezeichneten Kommanditeinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlags aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollten.

Kommt ein Anleger seiner Einzahlungsverpflichtung nicht oder nicht vollständig innerhalb der hierfür bestimmten Frist nach, kann die KVG entweder den gesetzlichen Verzugszins von dem Anleger verlangen oder von der Beitrittserklärung zurücktreten. Hat ein Anleger einen Teil seiner Einzahlungsverpflichtung erfüllt, kann die KVG alternativ die Kommanditeinlage des Anlegers auf den tatsächlich eingezahlten Betrag abgerundet auf volle 1.000 €, der jedoch mindestens 20.000 € betragen muss, zuzüglich des darauf anteilig zu entrichtenden Ausgabeaufschlags, herabsetzen und die bis zum Zeitpunkt der Herabsetzung entstandenen gesetzlichen Verzugszinsen geltend machen.

Gemäß § 152 Absatz 3 KAGB erlischt mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage der Einzahlungsanspruch der Gesellschaft. Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen.

Grundsätzlich können in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, der Gesellschaft als Gesellschafter beitreten. Ausgeschlossen sind Anleger, die Staatsbürger der USA, Kanadas,

Australiens oder Japans (zusammen die „Ausschlussstaaten“), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für diese Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z.B. Green Card) sind oder einen Wohnsitz in diesen Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben. Die gemeinschaftliche Zeichnung eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist genauso ausgeschlossen.

Die Anleger sind verpflichtet, der KVG jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

3.11 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung und Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Für die Übernahme der unbeschränkten persönlichen Haftung und für die Wahrnehmung der Geschäftsführungsaufgaben erhält die Komplementärin eine Haftungsvergütung in Höhe von 2.100 € p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen zahlbar ist. Die Haftungsvergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Kaufvertrag über die in § 2 der Anlagebedingungen näher beschriebene Immobilie unterzeichnet wird. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2024 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %. Die vorgenannte Haftungsvergütung ist begrenzt auf 0,1 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG übernimmt aufgrund eines KVG-Bestellungsvertrages die kollektive Vermögensverwaltung der Gesellschaft. Für ihre Tätigkeit in der Initial- und Investitionsphase erhält die KVG eine pauschale Vergütung in Höhe von 335.480 €. Umsatzsteuer fällt nicht an.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung („All-In-Fee“) in Höhe von 72.000 €, höchstens jedoch bis zu 1,7 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des jeweiligen Jahres der Gesellschaft. Die Mindestvergütung für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt 72.000 € p.a. Umsatzsteuer fällt nicht an. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2024 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %.

3.12 ART, RECHTE UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Durch wirksamen Beitritt ist jeder Anleger als Treugeber über die Treuhandkommanditistin mittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Die mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber gewährt den Anlegern die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte (§§ 166 HGB, 160 Abs. 3 KAGB).

Weitere Rechte der Anleger sind das Recht auf Beteiligung an Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimm- und Verfügungsrecht, Entnahmerechte (Auszahlungsrechte) und das Recht auf ein Auseinandersetzungsguthaben und

einen Liquidationserlös. Den Rechten der Anleger stehen Pflichten, insbesondere die Erbringung der gezeichneten Kommanditeinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlags, gegenüber.

Alle von der Gesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. vermitteln die gleichen Rechte und Pflichten. Anteilklassen werden nicht gebildet. Gründungsgesellschafter leisten keinen Ausgabeaufschlag.

3.13 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEGER

Die Aufgabe und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin bestimmt sich nach dem mit dem Anleger abzuschließenden Treuhandvertrag, der diesem Verkaufsprospekt in vollem Wortlaut als Anlage (siehe Kapitel 17 „Treuhandvertrag“) beigelegt ist. Die Treuhandkommanditistin fungiert als Registertreuhand und übernimmt die Treuhandstellung. Die Treuhandkommanditistin nimmt an der Kapitalerhöhung der Gesellschaft zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänderin für fremde Rechnung teil und hält ihren Gesellschaftsanteil als Treuhänder für die Anleger (Treugeber).

Für die Treuhandkommanditistin wird unabhängig von der Höhe der von den mittelbar als Treugeber beteiligten Anlegern übernommenen Pflichteinlagen eine Haftsumme in Höhe von 1.000 € in das Handelsregister eingetragen. Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben die Treuhandkommanditistin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, an den Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihr erteilten Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben. Ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Die Anleger können als Treugeber an den Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen teilnehmen und kraft der ihnen von der Treuhandkommanditistin erteilten Vollmacht das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten kraft Gesetzes und nach dem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte unmittelbar selbst ausüben.

Jeder Treugeber kann den Treuhandvertrag jederzeit schriftlich kündigen (siehe Kapitel 17 „Treuhandvertrag“) und die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist auf seine Kosten im Handelsregister verlangen. Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

Für die Wahrnehmung der übernommenen Aufgaben als Registertreuhand und Stimmrechtsvertreter erhält die Treuhänderin eine jährliche Vergütung in Höhe von 2.100 € p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen nachschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig ab der Vertriebsgenehmigung der BaFin für die Fondsgesellschaft gezahlt. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2024 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %. Die Vergütung wird durch die KVG gezahlt.

3.14 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbeigeführt. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich auf der Gesellschafterversammlung durch die Treuhandkommanditistin oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigten Dritten vertreten zu lassen.

Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Die Verschiebung des Auflösungszeitpunktes (bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre) der Gesellschaft bedarf neben der Zustimmung der KVG auch der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Hierfür ist eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse (u.a. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Auflösung der Gesellschaft) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie der Genehmigung der BaFin, möglich.

Jeder Gesellschafter hat pro 1 € seiner Hafteinlage gemäß § 12 Ziffer 1a des Gesellschaftsvertrages eine Stimme. Die Komplementärin hat 200 Stimmen. Die Treuhandkommanditistin darf die auf die von ihr treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben.

3.15 ERGEBNISBETEILIGUNG, ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE, ENTNAHMEN

Die Anleger sind im Verhältnis ihrer Hafteinlage (Kapitalkonto I) zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Die Anleger sind ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des etwaigen Ausgabeaufschlags folgenden Monats nach folgender Maßgabe am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt: Das im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Ergebnis (Gewinn bzw. Verlust) eines Geschäftsjahres ist den Anlegern grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen zueinander zuzuweisen.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung dieser Regelung gleichgestellt.

Die Ermittlung der Erträge der Gesellschaft erfolgt nach Maßgabe der Kapitalanlage Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV). Die Gesellschaft erzielt gewerbliche Einkünfte aus der Vermietung des Anlageobjektes, Zinsen aus Liquiditätsanlagen sowie aus der Veräußerung des Anlageobjektes.

Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags – an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, so dass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesellschafter bedarf. Die Auszahlungen sollen halbjährlich erfolgen.

Auszahlungen erfolgen grundsätzlich im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I gebuchten Hafteinlagen der Anleger zueinander. Für etwaige Auszahlungen während der Platzierungsphase und für die erste Auszahlung nach Ende der Platzierungsphase richtet sich abweichend hiervon die anteilige Beteiligung der Gesellschafter an den Auszahlungen nicht nur nach dem Verhältnis der gebuchten Hafteinlagen, sondern zugleich danach, dass die Gesellschafter jeweils zeitanteilig ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats auszahlungsberechtigt sind, frühestens jedoch ab dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe des Anlageobjektes und die Kaufpreiszahlung erfolgt sind. Weitere Informationen hierzu finden sich in Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“, § 12 des Gesellschaftsvertrages.

3.16 ANLEGERREGISTER

Die Geschäftsführung und die KVG werden im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (inklusive der Bankverbindung) der Anleger führen, die den jeweiligen Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Dem Anleger obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Gesellschaft bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen. Diese Daten werden auch von der beauftragten Verwahrstelle überprüft, die Zahlungen an die Anleger prüft und endgültig freigibt.

Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Hafteinlage herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern. Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Hafteinlage darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabmindern, dürfen nur mit der vorherigen Zustimmung des unmittelbar bzw. über die Treuhandkommanditistin mittelbar beteiligten Anlegers erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen beteiligten Anleger darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Anleger, die unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt sind, sind vor Erteilung der Zustimmung darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Hafteinlage durch die Einlagenrückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

3.17 ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN, EINGESCHRÄNKTE HANDELBARKEIT

Jeder Anleger kann mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung seine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Abtretung auf Dritte übertragen oder über seinen Anteil oder einzelne Ansprüche hieraus in sonstiger Weise verfügen. Der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, hat die in § 6 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages genannten Voraussetzungen zu erfüllen.

Teilabtretungen sind nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens 20.000 € entspricht.

Die Übertragung der Beteiligung ist dem Treuhänder stets durch Vorlage eines schriftlichen Übertragungsvertrages beziehungsweise einer öffentlich beglaubigten Kopie desselben anzuzeigen.

Die Zustimmung der Geschäftsführung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Diese sind in § 16 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages, siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“, geregelt.

Sicherungsabtretungen, Übertragungen in Erbfällen und Übertragungen durch bzw. auf Gesellschaften der Dr. Peters Group sind jederzeit ohne Zustimmung der Geschäftsführung zulässig. Übertragungen im Wege der Schenkung können zum 31. März, 30. Juni, 30. September und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Im Übrigen können Beteiligungen an der Gesellschaft immer nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres übertragen werden.

Beabsichtigt ein Anleger seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der Geschäftsführung benannten Dritten ein Vorkaufsrecht zu (siehe § 16 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages).

Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallenden Steuern trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Gesellschafter. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die Gesellschaft die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Löst die Übertragung Grunderwerbsteuer aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung existiert kein der Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Anteilen an einer Kommanditgesellschaft. Der Anleger ist im Falle eines Veräußerungswunsches darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und mit diesem die Konditionen für die Veräußerung zu vereinbaren. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher aus tatsächlichen Gründen eingeschränkt (siehe hierzu auch Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“).

3.18 KÜNDIGUNG, AUSSCHLUSS, ABFINDUNG, RÜCKGABERECHTE, RÜCKNAHMEPREIS

Das Gesellschafterverhältnis kann während der Dauer der Gesellschaft durch einen Anleger nicht ordentlich, sondern nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

Gemäß § 17 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages kann ein Anleger fern aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, insbesondere bei Verstoß gegen § 6 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages oder bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters oder bei dessen Ablehnung mangels Masse (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“).

Weitere Rückgaberechte oder Umtauschrechte bestehen für den Anleger nicht, daher wird für die Dauer der Gesellschaft kein Rücknahmepreis für Anteile an der Gesellschaft ermittelt beziehungsweise veröffentlicht. Ein Rücknahmeabschlag bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, hat er einen Anspruch auf Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das nach den gesellschaftsvertraglich festgelegten Regelungen zu ermitteln ist (siehe § 17 des Gesellschaftsvertrages).

3.19 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Die Auflösung der Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der von den Anlegern abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Die Gesellschaft kann nach einer Veräußerung ihres gesamten Vermögens und Erhalt der vollen Gegenleistung aufgelöst werden.

Mit Ablauf der gesellschaftsvertraglich festgelegten Dauer der Gesellschaft wird diese abgewickelt. Die Abwicklung erfolgt durch die von der Geschäftsführung im Namen der Gesellschaft beauftragte KVG als Liquidatorin, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss einen anderen Liquidator bestimmen.

Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und des Handelsgesetzbuchs (HGB).

3.20 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag sowie unter dem Treuhandvertrag findet jeweils deutsches Recht (insbesondere BGB, HGB, KAGB) Anwendung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag und aus dem Treuhandvertrag ist jeweils der Sitz der Gesellschaft in Dortmund, soweit dies gesetzlich zulässigerweise vereinbart werden kann.

4 | ANLAGEZIEL UND ANLAGEOBJEKT

4.1 ANLAGEZIEL

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der langfristigen Vermietung des Büro- und Geschäftshauses in Fulda sowie aus dessen Veräußerung angestrebt.

4.2 ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb des Anlageobjektes und der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung dieses Objektes. Das Objekt soll planmäßig bis Ende 2037 gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft mit der Momentum Fulda GmbH & Co. KG am 29. September 2022 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Von der Momentum Fulda GmbH & Co. KG wurde der Grundbesitz eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Fulda, Grundbuch von Fulda, Blatt 15988, Flurstück 592/3 von der Gesellschaft erworben. Das mit einem Büro- und Geschäftshaus bebaute Grundstück weist eine Gesamtmietfläche von ca. 5.075 m² auf. Die einzelnen Flächen des Gebäudes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes an insgesamt sieben Mieter (wobei Kellerflächen hier ausgenommen sind) langfristig vermietet. Die Jahresnettokalmmiete, die dem Kaufpreis zugrunde liegt, beträgt 959.041 €. Das Gebäude wird vollvermietet vom Verkäufer übernommen. Der Kaufpreis für den Erwerb des Anlageobjektes beläuft sich auf 21.350.000 €.

Die Gesellschaft hat für die teilweise Finanzierung der Investition neben dem durch die bereits vorhandenen Gesellschafter und Anleger aufzubringenden geplanten Kommanditkapital in Höhe von 13.445.190 € ein langfristiges Darlehen über 14.017.500 € sowie eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung über 3.250.000 € bei einer deutschen Sparkasse abgeschlossen. Für die Darlehen wurden der Bank jeweils Sicherheiten eingeräumt. Eine weitere Zwischenfinanzierung wurde der Gesellschaft durch die JS Zweite Finanzholding GmbH im Zusammenhang mit einer typisch stillen Beteiligung vertraglich zugesagt. Nähere Angaben zu den wesentlichen Inhalten der vorgenannten Verträge finden sich im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. In diesem Zusammenhang besteht insbesondere das Risiko, dass sich mit den derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann sich negativ auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirken und zu deutlich

reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen (siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“). Der Einsatz von Derivaten ist nicht geplant. Ein Prime Broker wird nicht beauftragt.

Die Veräußerung des Anlageobjektes ist zum Ende der Dauer der Gesellschaft am 31. Dezember 2037 vorgesehen. Eine Veräußerung kann auch zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen.

Die der Gesellschaft zur Verfügung stehende Liquiditätsreserve wird entsprechend der Anlagebedingungen der Gesellschaft in Wertpapieren gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumenten gemäß § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

Die Gesellschaft weist durch die Zusammensetzung des Anlageobjektes im Rahmen der Umsetzung ihrer Anlagestrategie und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Wertveränderungen bei dem einzigen Anlageobjekt der Gesellschaft wirken sich direkt auf den Wert der Gesellschaft aus und können nicht durch Änderungen des Vermögensbestands ausgeglichen werden.

Neben den sich aus den Anlagebedingungen der Gesellschaft ergebenden Beschränkungen hinsichtlich der Anlagepolitik und der Anlagestrategie bestehen keine weiteren Anlagebeschränkungen. Die Gesellschaft investiert nur in das zuvor genannte Anlageobjekt und in keine weiteren Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB. Daneben kann die Gesellschaft bis zu 30 % des Wertes der Gesellschaft in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben investieren. Die Gesellschaft muss 18 Monate nach Vertriebsbeginn die vorgenannten Anlagegrenzen einhalten.

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie in dem gesellschaftsvertraglich festgelegten Unternehmensgegenstand verankert. Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft ist vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die BaFin 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 der Anlagepolitik und Anlagestrategie.

Die Gesellschaft darf die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände erwerben und halten:

1. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
2. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

4.3 EINSATZ VON LEVERAGE

Die KVG darf Kreditaufnahmen 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, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung der von dem AIF gehaltenen Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind 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, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

Die KVG erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,3-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert ebenfalls um maximal das 2,3-fache nicht übersteigt, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz laufender Überwachung zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

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

Neben dem Einsatz von Fremdkapital werden bei der Verwaltung der Gesellschaft keine weiteren (Fremd-)Finanzierungstechniken und -instrumente eingesetzt.

4.4 IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Nach einer trotz Corona zumindest stabilen Entwicklung im Jahr 2020 hat der deutsche Gesamtimmobilienmarkt 2021 wieder voll auf Wachstum umgeschaltet und dabei mit einem Transaktionsvolumen von rund 111 Mrd. € ein neues Rekordergebnis erzielt. Davon entfielen 64,1 Mrd. € auf den Bereich der Gewerbeimmobilien, zu dem auch das Büro- und Geschäftshaus in Fulda zählt.

Auch wenn das Gros der Experten davon ausgeht, dass das Gesamtergebnis für dieses Jahr deutlich unterhalb dieses Rekordergebnisses liegen dürfte, scheint sich die bisher auch in Krisenzeiten gezeigte Robustheit des Immobilienmarkts weiter zu bestätigen.

So verzeichnete der deutsche Immobilieninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2022 trotz der derzeitigen Turbulenzen mit etwa 36 Mrd. € und einem Plus von 5 % gegenüber dem ersten Halbjahr

2021 ein beachtliches Ergebnis.

Noch beachtlicher fiel das nur auf Gewerbeimmobilien gemünzte Ergebnis aus. Insgesamt lag deren Investmentumsatz im ersten Halbjahr 2022 bei 30,2 Mrd. € und verzeichnete damit einen neuen Spitzenwert in den Vorjahresvergleichen.

Da es für die Anleger des hier vorliegenden Beteiligungsangebots besonders relevant ist zu verstehen, wie sich die Entwicklung der jeweiligen Immobiliensegmente darstellt, aus denen sich der Mietmix des Büro- und Geschäftshauses in Fulda zusammensetzt, werden dies hier im Nachfolgenden näher beleuchtet.

4.4.1 BÜROMARKT

Büroimmobilien bieten für Millionen von Menschen ihren täglichen Arbeitsraum und prägen zugleich die Skyline vieler Städte. Bei der Entwicklung des Transaktionsmarktes ist festzustellen, dass Büroimmobilien entgegen anderslautenden Prognosen hinsichtlich der Nutzung von Mobile Working und Home-Office nach wie vor ein sehr gefragtes Segment bei Investoren sind.

Ein Beleg dafür ist das im vergangenen Jahr erzielte Transaktionsvolumen, welches mit 30,7 Mrd. € das drittbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre war. Der Flächenumsatz 2021 lag mit rund 3,4 Mio. m² vermieteter Bürofläche 26,5 % über dem Flächenumsatz des Vorjahres und in etwa auf dem Niveau des 10-Jahresdurchschnitts. Ebenso präsentieren sich die Spitzenmieten im Vorjahresvergleich stabil mit steigender Tendenz.

Auch im ersten Halbjahr 2022 waren Büroimmobilien das stärkste Segment innerhalb der Gewerbeimmobilien – mit einem Transaktionsvolumen von über 13 Mrd. €. Noch besser schnitten Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2022 beim Flächenumsatz ab, der gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum nochmals um 34 % klettern konnte.

4.4.2 EINZELHANDEL

Der Einzelhandel ist laut Handelsverband Deutschland mit 300.000 Unternehmen und einem Umsatz von aktuell rund 607,1 Milliarden Euro die drittgrößte Wirtschaftsbranche nach Industrie und Handwerk. Jeden Tag kaufen 50 Millionen Menschen im deutschen Einzelhandel ein. Das umfasst den Supermarkt, den Gemüsehändler nebenan, das Kaufhaus und das Internet, den Fachhandel und das Shoppingcenter. In der Gesamtbetrachtung konnte der Einzelhandel in Deutschland die Umsätze in der Vergangenheit kontinuierlich steigern. Selbst in den Jahren 2020 und 2021 ist der Umsatz gewachsen. Die von der Corona-Pandemie geprägten Jahre hatten jedoch eine zweigeteilte wirtschaftliche Entwicklung zur Folge. Während der Lebensmitteleinzelhandel maßgeblich seine Umsätze steigern konnte, musste vor allem der Bekleidungseinzelhandel Einbußen hinnehmen.

Lagen die Konsumausgaben für Bekleidungen vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019 noch bei 74,60 Mrd. €, fielen sie im Jahr 2020 auf 63,55 Mrd. €. Jedoch ist auch hier eine Erholung zu erkennen. Im Jahr 2021 stiegen die Konsumausgaben für Bekleidungen wieder, sodass diese im Jahr 2021 bei 65,68 Mrd. € lagen. Auch die monatliche Umsatzentwicklung im Bekleidungseinzelhandel entspannt sich allmählich – mit durchschnittlich deutlichen Steigerungen im ersten Halbjahr 2022.

Auch der Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigt sich widerstandsfähig. So konnten im ersten Halbjahr 2022 über 470 neue Mietvertragsabschlüsse gezählt werden, mit einer Mietfläche von 218.400 m². Das Umsatzvolumen dieser neuen Vertragsabschlüsse liegt 3,5 % über dem Volumen, welches im ersten Halbjahr des Vorjahres erzielt worden ist.

4.4.3 GASTRONOMIE

Die Gastronomie wird gemeinhin als elementarer und unverzichtbarer Teil des öffentlichen Lebens gesehen, der maßgeblich zur Lebensqualität unserer Gesellschaft beiträgt. Darüber hinaus ist die Gastronomie ein wichtiger Wirtschaftszweig, der im Jahr 2019, also vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie, einen Umsatz von rund 95 Mrd. € erzielte.

Mit Beginn der Corona-Pandemie wurde das Gastgewerbe auf eine harte Probe gestellt. Im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 hat das Gastgewerbe 2021 mit knapp über 64 Mrd. € nominal (preisbereinigt) 36,4 % weniger umgesetzt.

Die Ausnahmesituation führte dazu, dass Unternehmen weitreichende Anstrengungen vollführt haben, um in der Krise bestehen zu können. Geöffnete Betriebe investierten bspw. in umfassende Hygienemaßnahmen, oder haben ganz neue Konzepte entwickelt. Ein Rettungsanker für Gastronomen in der Corona-Pandemie war u.a. der Lieferdienst. Welche Relevanz dieser in der Corona-Pandemie aufwies, zeigen die Umsatzzahlen der Lieferando-Mutter „Just Eat Take-away“. Im Corona-Jahr 2020 stieg der Umsatz der Lieferando-Mutter im Vergleich zum Vorjahr um mehr als die Hälfte auf etwa 2,4 Mrd. €. Im vierten Quartal ging der Umsatz sogar um 60 % nach oben. Ein vielversprechendes Geschäft, das einige Gastroketten und kleinere Restaurants somit selber in die Hand genommen haben und sich damit souverän durch die Krise manövriert haben.

Seit Anfang 2022 nimmt das öffentliche Leben wieder deutlich zu. Die Menschen konsumieren wieder mehr außerhalb der privaten Wohnung. Seit Januar 2022 stieg der Preisindex monatlich nach und nach an. Zuletzt wurde im Juni 2022 in der gesamten Gastronomie ein Umsatzindex von 98,5 Prozentpunkten erzielt. Ein Wert, der bereits doppelt so hoch lag wie im Vorjahresvergleichszeitraum.

Der vorangegangene Abschnitt „Immobilienmarkt Deutschland“ basiert auf von der Dr. Peters Group ausgewählten externen Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Vergangenheitswerte sowie Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.

4.5 ANLAGEOBJEKT – BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS IN FULDA

Die Gesellschaft investiert in das Büro- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 2, 36037 Fulda (Hessen).

4.5.1 MAKROLAGE – INVESTITIONSSTANDORT FULDA

Die hessische Barock- und Bischofsstadt Fulda liegt am Fuße der Rhön in der geografischen Mitte Deutschlands. Mit derzeit rund 70.000 Menschen ist sie die größte Stadt der Region Osthessen und gleichzeitig wirtschaftliches, politisches und kulturelles Zentrum mit einem Einzugsgebiet von rund 400.000 Einwohnern. Zudem kamen

im Jahr 2021 über 36.000 Pendler täglich in die Stadt Fulda. Die zentrale Lage und die hervorragende Anbindung an das Autobahn- und Schienennetz, mit täglich rund 100 ICE-Halten und über 17.000 Reisenden im Bahnverkehr, sind entscheidende Standortfaktoren. Der vom Mittelstand geprägte Wirtschaftsstandort zeichnet sich insbesondere durch einen innovativen und breit aufgestellten Branchenmix aus. Zu den größten Unternehmen der Stadt zählen neben dem Klinikum Fulda der Ingenieur-Konzern EDAG, die Unternehmensgruppe für Mess- und Regeltechnik JUMO sowie der Reifenhersteller Goodyear mit jeweils über 1.000 Mitarbeitern. Entsprechend weist Fulda aktuell eine hohe Zentralität (170,1) und eine überdurchschnittliche Umsatzkennziffer (156,6) auf. Der Kaufkraftindex lag im Jahr 2021 bei 94,9. Mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote in den ersten acht Monaten 2022 von 2,8 % liegt Fulda weit unter dem gesamtdeutschen Schnitt von 5,2 %.

4.5.2 MIKROLAGE – DIE LAGE DES OBJEKTES IN FULDA

Das Büro- und Geschäftshaus mit sehr visueller Ecklage und guter Erreichbarkeit liegt in bester Fußgängerzonen- und Innenstadt-Lage rund 300 m südlich des Bahnhofs und gegenüber des Universitätsplatzes von Fulda. Der Bahnhof ist zugleich ICE-Haltpunkt. Die Bahnhofstraße mit entsprechend hoher Passantenfrequenz im Zentrum der Stadt wurde im Herbst 2020 zur Fußgängerzone umgewandelt. Rund um den Bahnhofsvorplatz direkt angrenzend sowie im näheren Umfeld der Immobilie befinden sich mehrere Parkhäuser, Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Einrichtungen sowie namhafte Filialisten wie H&M, Müller-Drogerie und Bankfilialen. Die Umgebungsbebauung besteht aus Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern unterschiedlicher Qualitäten und Baujahre. Südlich der Bahnhofstraße mündet die Rabanusstraße in die Bundesstraße B458, über die die Autobahnanschlussstelle Fulda Mitte BAB 7 in unter 10 Fahrminuten zu erreichen ist.

Der Immobiliengutachter (siehe Abschnitt „Bewertungsgutachten“) schätzt die Lage als sehr gut geeigneten Gewerbestandort ein.

4.5.3 GRUNDSTÜCK

Gemäß Grundstückskaufvertrag hat die Gesellschaft von der Momentum Fulda GmbH & Co. KG folgendes Grundstück erworben:

- Grundbuch des Amtsgerichts Fulda, Grundbuch von Fulda, Blatt 15988, Flurstück 592/3, Flur 4 (Gebäude- und Freifläche) mit 1.093 m²

Das Anlageobjekt befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung zur Stärkung des Innovationsbereiches Bahnhofstraße der Stadt Fulda“. Für die Zeit bis zum 31. Dezember 2023 erhebt die Stadt Fulda eine in jährlichen Teilbeträgen fällige Abgabe nach § 7 des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE).

Laut Auskunft der Stadt Fulda vom 15. Februar 2022 liegen keine konkreten Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

Das Grundstück ist ausweislich des Grundbuchauszuges vom 25. Januar 2022 wie folgt belastet:

Grundbuch des Amtsgerichts Fulda, Grundbuch von Fulda, Blatt 15988:

Belastungen in Abteilung II:

- lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet zu Gunsten des Grundstücks Flur 4 Flurstück 585/6 (Blatt 5933) entlang der Grenze nach dem auf dem berechtigten Grundstück befindlichen Gebäude einen Streifen von fünf Meter Breite unbebaut zu lassen, kleinere Ausbauten, die nicht verunstaltend sind, werden gestattet und die Grenzmauern architektonisch auszugestalten. Eingetragen am 10.11.1909.
- lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationsbetriebsrecht, Kabelrecht, Wegerecht) für RhönEnergie Fulda GmbH, Fulda (Amtsgericht Fulda, HRB 92); gemäß Bewilligung vom 14.07.2017 (UR-Nr. 1067/2017 Notar Dr. Harald Hohmann, Fulda) eingetragen am 26.07.2017.
- lfd. Nr. 3: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationsbetriebsrecht, Kabelrecht, Wegerecht) für RhönEnergie Fulda GmbH, Fulda (Amtsgericht Fulda, HRB 92); gemäß Bewilligung vom 14.07.2017 (UR-Nr. 1067/2017 Notar Dr. Harald Hohmann, Fulda) eingetragen am 26.07.2017.
- lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenbetriebsrecht, Kabelrecht, Wegerecht) für RhönEnergie Fulda GmbH, Fulda (Amtsgericht Fulda, HRB 92); gemäß Bewilligung vom 14.07.2017 (UR-Nr. 1068/2017 Notar Dr. Harald Hohmann, Fulda) eingetragen am 26.07.2017.
- lfd. Nr. 5: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenbetriebsrecht, Kabelrecht, Wegerecht) für RhönEnergie Fulda GmbH, Fulda (Amtsgericht Fulda, HRB 92); gemäß Bewilligung vom 14.07.2017 (UR-Nr. 1068/2017 Notar Dr. Harald Hohmann, Fulda) eingetragen am 26.07.2017.
- lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungsanlagenbetriebsrecht, Wegerecht) für RhönEnergie Effizienz + Service GmbH, Fulda (Fulda, HRB 1484); gemäß Bewilligung vom 14.07.2017 (UR-Nr. 1069/2017 Notar Dr. Harald Hohmann, Fulda) eingetragen am 26.07.2017.
- lfd. Nr. 7: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungsanlagenbetriebsrecht, Wegerecht) für RhönEnergie Effizienz + Service GmbH, Fulda (Fulda, HRB 1484); gemäß Bewilligung vom 14.07.2017 (UR-Nr. 1069/2017 Notar Dr. Harald Hohmann, Fulda) eingetragen am 26.07.2017.

Belastungen in Abteilung III:

- lfd. Nr. 1: € 9.600.000 – Grundschuld ohne Brief für EMPIRA FONDS SCS SICAV-FIS, Grevenmacher, Luxemburg (R.C.S. Luxembourg, B 200.154); 15 % Zinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO bzgl. eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von EUR 1.440.000,00 nebst anteiliger Zinsen; gemäß Bewilligung vom 16.11.2017 (UR-Nr. 1677/2017 und 1678/2017, Notar Dr.

Harald Hohmann, Fulda) eingetragen am 27.11.2017.

- lfd. Nr. 2: € 7.400.000 – Grundschuld ohne Brief für EMPIRA FONDS SCS SICAV-FIS, Grevenmacher, Luxemburg (R.C.S. Luxembourg, B 200.154); 18 % Zinsen; 10 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO bzgl. eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von EUR 1.480.000,00 nebst anteiliger Zinsen seit 28.01.2021 sowie 10 % Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligung vom 28.01.2021 (UR-Nr. 1166/2021 und 167/2021, Notar Dr. Stefan Heinze, Köln) eingetragen am 08.02.2021.

Etwaige Werteeinflüsse wurden im Immobiliengutachten (siehe Abschnitt „Bewertungsgutachten“) berücksichtigt.

4.5.4 BAUBESCHREIBUNG ZUM BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS

Das Büro- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 2 in 36037 Fulda, befindet sich im Bereich des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 179 „Quartiersinnenentwicklung nördlich Petergasse“. Die Bruttogrundfläche beläuft sich auf 6.330,10 m². Das ebene Grundstück mit seinem weitestgehend rechteckigen Zuschnitt ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Immobilie wurde im Jahr 1930 errichtet und seitdem in diversen Umbauten erweitert und modernisiert. Beginnend im Jahr 1992 erfolgte die Aufstockung um zwei weitere Etagen. Das bis Ende 2019 von der RhönEnergie als Geschäftssitz genutzte, längliche Gebäude mit Staffelgeschoss verfügt in seiner heutigen Form – bei einer Länge von rund 45 m und einer Breite von maximal rund 25 m – über sechs Etagen zzgl. einem Kellergeschoss sowie einem Dachgeschoss für Technikaufbauten.

In den Jahren 2021 und 2022 wurde das Gebäude revitalisiert. Neben der Erneuerung vor allem der Elektrotechnik und des Brandschutzes wurden die jeweiligen Etagen entsprechend den Mieterbedürfnissen umgebaut und modernisiert. Detaillierte Angaben zu den letzten Revitalisierungsmaßnahmen werden nachfolgend erläutert. Die vollständige Revitalisierung ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht abgeschlossen. Die baurechtliche Abnahme wird voraussichtlich im Dezember 2022 erfolgen.

Die Mietfläche beläuft sich nun auf insgesamt ca. 5.075 m².

Die Immobilie wurde in Stahlbetonbauweise errichtet und verfügt über ein Satteldach mit separatem Teilgeschoss. Die Dachaufbauten über der Terrasse im 6. Obergeschoss wurden aus Aluminium gefertigt.

Die einzelnen Etagen werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes wie folgt genutzt:

Im Erdgeschoss befinden sich Flächen für die Gastronomie und den Einzelhandel. Die Ausstattung genügt hierbei gehobenen Ansprüchen. Speziell die Raumhöhe des Gastronomiebereichs ist mit über sieben Metern überdurchschnittlich hoch. Die Obergeschosse 1, 5 und 6 sowie Teile des vierten Obergeschosses werden als Büroeinheiten genutzt. In den Obergeschossen 2 und 3 sowie in Teilen des vierten Obergeschosses befinden sich Schulungs-

räume. Im Untergeschoss liegen unter anderem die Haustechnik und Sanitärzellen sowie Lagerräume. Im Dachgeschoss befinden sich Technikflächen.

Im Zuge der aktuellen Revitalisierungsmaßnahmen wurden etagenübergreifend nicht benötigte Installationen entfernt und wesentliche technische Einrichtungen der Immobilie erneuert.

Der Haupteingang des Gebäudes, vormals der Zugang zum Kundenzentrum der RhönEnergie, verfügt über eine motorisierte Aluminiumtür, die den sicherheitstechnischen Anforderungen entspricht. Der Zugang erfolgt über eine elektronische Schließanlage auf Basis von Transpondern. Die vertikale Erschließung erfolgt über das mittig ausladende Treppenhaus mit zwei Aufzügen. Die derzeitige Aufzuganlage mit zusätzlichem Zugang zur Gastronomiefläche wurde im Jahr 2014 eingebaut und vom TÜV Hessen neu zertifiziert. Die Mietbereiche und das Treppenhaus sind ebenfalls über hochwertige Aluminiumtüren mit elektronischen Schließsystemen begehbar. Zudem erfüllt die im Treppenhaus installierte Rauchdruckanlage die Ansprüche an nötige Rettungswege. Die Brandmeldeanlage ist mit der Feuerwehrlitzentrale verbunden.

Das Gebäude ist internet- und telefontechnisch an das Glasfasernetz angeschlossen und verfügt über zukunftstaugliche Stromversorgung.

Die Heizung des Gebäudes erfolgt sowohl teilweise über statische Heizkörper als auch über Fußbodenheizung mit unterschiedlichen Systemen. Die Erdwärmeheizung zur Beheizung und Kühlung der Fußbodenheizung stammt aus dem Jahr 2007. Die Nutzung der Bohrungen ist für die kommenden 36 Jahre gesichert.

Für die Sanitäranlagen wurden nötige Reparaturen an den vorhandenen Steig- und Fallleitungen vorgenommen. Die Grundleitungen wurden überprüft und größtenteils ausgetauscht und mit einer neuen Verrohrung versehen. Innenliegende Entwässerungsleitungen wurden, soweit sichtbar, ausgetauscht.

Die Fensteranlagen im Erdgeschoss wurden im Zuge der jetzigen Revitalisierung erneuert.

Die Elektronik, Heizungs- und Sanitäranlagen in den jeweiligen Mietbereichen entsprechen aktuellen Standards.

Gemäß Immobiliengutachter (siehe Abschnitt „Bewertungsgutachten“) handelt es sich um eine durchschnittliche Gesamtkonzeption. Die Grundrisslösungen werden als nutzungskonform bestätigt, die Nutzbarkeit als weitgehend branchenunabhängig eingeschätzt. Positiv wird die kleinteilige Vermietbarkeit hervorgehoben, als nachteilig werden u.a. die nicht homogenen Bauqualitäten angesehen. Die Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben.

4.6 BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel in der Verwendung der Immobilie können aufgrund des ursprünglichen Grundstückskaufvertrages, den Mietverträgen, etwaigen Gestattungsverträgen, den Baugenehmigungen, aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag sowie aus etwaigen dinglichen Belastungen und Baulasten und dem jeweiligen Bebauungsplan bestehen. Tatsächliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeit der erworbenen Immobilie ergeben sich möglicherweise aus der Lage, dem baulichen Zustand, der Bauausführung sowie der Drittverwendungsmöglichkeit und Nutzungsmöglichkeit der Immobilie. Rechtliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel bestehen u.a. aufgrund der vorliegenden Darlehensverträge. Für den Betrieb einzelner Mietflächen sind gegebenenfalls behördliche Genehmigungen erforderlich, die vom jeweiligen Mieter einzuholen sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese ab dem Zeitpunkt der Übernahme der Immobilie vorliegen.

4.7 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Für die Investition in das Anlageobjekt wurde durch die Gesellschaft vor Abschluss des Kaufvertrages ein Bewertungsgutachten von einer unabhängigen Bewertungsgesellschaft/ einem Bewerter zugrunde gelegt.

Das Sachverständigenbüro „KENSTONE Real Estate Valuers“ hat u.a. im Auftrag der Gesellschaft zum Qualitätsstichtag 1. Oktober 2022 ein Bewertungsgutachten der Immobilie erstellt. Das Gutachten vom 19. September 2022 weist einen Marktwert für das Büro- und Geschäftshaus nach Fertigstellung der Revitalisierungsmaßnahmen und vorausgesetzter Vollvermietung in Höhe von 22.700.000 € aus. Der gutachterlich festgestellte Marktwert liegt damit über dem vereinbarten Kaufpreis von 21.350.000 €.

5| RISIKEN DER BETEILIGUNG

5.1 RISIKOPROFIL

Eine Beteiligung an der Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Gesellschaft“) ist eine mit Risiken behaftete langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die neben den speziellen Risiken einer Immobilieninvestition auch weiteren wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist.

Die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung können nicht zugesagt werden. Sie hängen von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab. Abweichungen einzelner wirtschaftlicher, steuerlicher oder rechtlicher Einflussfaktoren oder die Kumulierung von Abweichungen mehrerer Einflussfaktoren können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für den Anleger führen.

Eine Anlageentscheidung sollte deshalb erst nach Abwägung aller Risiken sowie nach genauer Prüfung des Angebotes getroffen werden. Interessierten Anlegern wird empfohlen, sich vor ihrer endgültigen Anlageentscheidung durch einen fachkundigen Dritten ihres Vertrauens, beispielsweise einen Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten zu lassen. Sollte der Interessent nach der Lektüre dieses Kapitels zu der Ansicht gelangen, dass die mit einer Beteiligung verbundenen Risiken für ihn zu hoch sind, sollte er sich nicht beteiligen.

Die nachfolgende Darstellung soll mögliche Risiken im Zusammenhang mit der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft aufzeigen. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch weitere, zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht erkennbare oder noch nicht bestehende und daher nachfolgend nicht dargestellte Risiken entstehen oder sich realisieren. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können hier nicht erfasst werden.

5.2 MAXIMALRISIKO

Das Maximalrisiko für den Anleger besteht aus der Kumulation eines Totalverlusts der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag und etwaiger nicht ausgezahlter Gewinne, der Inanspruchnahme aus einer persönlichen Fremdfinanzierung seines Anteils sowie etwaiger Steuernachzahlungen nebst darauf anfallenden Zinsen und Sonderbetriebsausgaben aus eigenen Mitteln ohne Ausgleich. Dies kann bis zur Privatinsolvenz des jeweiligen Anlegers führen.

5.3 HAFTUNG

Anleger beteiligen sich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder zu einem späteren Zeitpunkt direkt als Kommanditist durch eine Umwandlung ihrer mittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft und haften gemäß den vertraglichen und gesetz-

lichen Bestimmungen beschränkt mit ihrer Einlage, wenn und soweit die Einlage geleistet ist.

Hat der Anleger seine Einlage vollständig geleistet, lebt die Haftung des Gesellschafters gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Hafteinlage gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB wieder auf, soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1 % der Pflichteinlage) führen oder soweit ein Gesellschafter Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist gemäß § 152 Abs. 2 KAGB darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung als Treugeber ist zusätzlich die Zustimmung des Treugebers erforderlich.

Im Falle von Zahlungsschwierigkeiten der Gesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden, dass entgegen der Regelung des Gesellschaftsvertrages sowie den Vorschriften des KAGB in analoger Anwendung des §§ 30 f. GmbHG bereits erfolgte Auszahlungen an die Anleger von der Gesellschaft zurückgefordert werden, wenn die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft dies erfordert.

Die als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligten Anleger haften gegenüber Gläubigern der Gesellschaft nicht unmittelbar. Allerdings sind die Treugeber nach dem Treuhandvertrag verpflichtet, die Treuhandkommanditistin im Hinblick auf ihre Inanspruchnahme bezogen auf den jeweiligen Treugeberanteil freizustellen. Treugeber haften hierdurch mittelbar bis zur Höhe des Anteils ihrer Treugeberbeteiligung an der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme der Treuhandkommanditistin.

5.4 PERSÖNLICHE ANTEILSFINANZIERUNG

Finanziert ein Anleger seine Kapitaleinlage ganz oder teilweise über ein persönliches Darlehen, so besteht das Risiko, dass Darlehenszinsen beziehungsweise Tilgungen nicht oder nicht vollständig aus den laufenden Auszahlungen der Gesellschaft bedient werden können, zum Beispiel weil Auszahlungen bei einer Realisierung von nachstehend beschriebenen Risiken reduziert, zeitlich verzögert oder entfallen müssen. In allen Fällen, insbesondere aber bei einem eventuellen Totalverlust seiner Einlage nebst Ausgabeaufschlag, muss der Anleger als Darlehensnehmer in der Lage sein, die Zinsen und/oder die Darlehenstilgung aus seinem weiteren

privaten Vermögen zu bezahlen. Es besteht daher das Risiko, dass durch eine Fremdfinanzierung der Kapitaleinlage das weitere Vermögen eines Anlegers gefährdet wird. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

5.5 SONDERBETRIEBSAUSGABEN UND SONSTIGES KOSTENRISIKO

Die einem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung entstehenden Sonderbetriebsausgaben (wie zum Beispiel individuelle Rechts- und Steuerberatungskosten oder Reisekosten zur Gesellschafterversammlung) sind von diesem selbst zu tragen. Soweit sich laufende Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zeitlich verzögern oder gänzlich ausfallen, stehen den Sonderbetriebsausgaben keine Einnahmen gegenüber. In diesem Fall muss der Anleger seine Sonderbetriebsausgaben aus seinem weiteren privaten Vermögen zahlen.

Darüber hinaus können für den Anleger gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages bzw. des Treuhandvertrages zusätzliche Kosten entstehen. Hierzu zählen beispielsweise Kosten im Zusammenhang mit der Umwandlung der indirekten Beteiligung über den Treuhandkommanditisten in eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft, Anteilsübertragungskosten und Kosten im Zusammenhang mit einem Ausschluss des Anlegers einschließlich der Erstattung hierdurch verursachter Grunderwerbsteuer.

Weiterhin können vom Anleger bei nicht rechtzeitiger Zahlung seiner Einlage von der Gesellschaft Verzugszinsen gefordert werden, die er aus seinem sonstigen Vermögen zu leisten hat.

5.6 STEUERZAHLUNGEN

Für den Fall, dass den erbrachten oder noch zu leistenden Steuerzahlungen keine Auszahlungen oder Steuererstattungen gegenüberstehen, kann bei einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag zusätzlich weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

5.7 INSOLVENZRISIKO

Es besteht generell das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Gesellschaft, beispielsweise aufgrund höherer Kosten und/oder geringerer Einnahmen bei der Gesellschaft. Kann die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, besteht das Risiko einer Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder anderer insolvenzrechtlicher Maßnahmen hinsichtlich der Gesellschaft. Folglich besteht das Risiko, dass Auszahlungen an die Anleger reduziert werden oder ganz entfallen müssen. Zusätzlich besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger.

Eine Insolvenz der Gesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen, insbesondere da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

5.8 ALLGEMEINE PROGNOSEERISIKEN

Dieser Prospekt enthält an verschiedenen Stellen zukunftsgerich-

tete Aussagen. Diese betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Sie sind regelmäßig durch Worte wie „voraussichtlich“, „möglicherweise“, „erwartet“, „prognostiziert“, „geplant“, „vorhergesagt“ und ähnliche Formulierungen gekennzeichnet. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen. Sie geben ausschließlich die Auffassung der KVG und der Gesellschaft wieder, unterliegen Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts und sind folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert. In diesem Prospekt getroffene, zukunftsgerichtete Aussagen betreffen insbesondere die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf wirtschaftliche, operative, rechtliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen, die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft, insbesondere in Bezug auf die Umsetzung und künftige Entwicklung ihrer Investitionen, die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf allgemeine wirtschaftliche, rechtliche und politische Entwicklungen, sowie die Platzierung, Durchführung und das wirtschaftliche Konzept bzw. Ergebnis der in diesem Prospekt abgebildeten Vermögensanlage.

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt vorhergesehen werden. Die Planung der Gesellschaft ist mit entsprechenden Unsicherheiten belastet. Insbesondere die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt werden. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Inhalt der verwendeten Quellen falsch und/oder unvollständig ist. Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die Gesellschaft ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt hat, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der Gesellschaft in diesem Prospekt für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Gesellschaft könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

5.9 RISIKEN DER INVESTITIONSPHASE

5.9.1 ANKAUFSPRÜFUNG (DUE DILIGENCE) UND ANKAUFSRISIKO

Im Rahmen der technischen, rechtlichen und steuerlichen Ankaufsprüfung des Anlageobjektes wurden von der Gesellschaft Sachverständige und erfahrene Berater eingesetzt. Es kann trotz sorgfältiger Erhebung und Analyse der Daten über den Investitionsgegenstand nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Ankaufsprüfung einzelne Umstände oder Sachverhalte nicht oder nicht im vollen Umfang erkannt und damit falsch bewertet worden sind (z.B. kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, Baumängel, rechtliche und steuerliche Risiken).

Dies kann erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Investitionsgegenstandes und letztendlich Auswirkungen auf die Höhe der Auszahlungen an die Anleger haben und gegebenenfalls auch zu einem

teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

Des Weiteren besteht hinsichtlich des Ankaufs des Investitionsgegenstandes durch die Gesellschaft das Risiko, dass der entsprechende Kaufvertrag rechtlich und/oder tatsächlich fehlerhaft, unvollständig oder unwirksam sowie ggf. nicht durchsetzbar sein kann. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen des Ankaufs handelnde Personen nicht über die hierzu erforderlichen Bevollmächtigungen verfügten oder notwendige Einwilligungen oder Genehmigungen durch die Gesellschafterversammlung des Verkäufers nicht, nicht im ausreichenden Maße oder nicht rechtzeitig vorlagen. Ferner besteht das Risiko, dass der Verkäufer seinen vertraglichen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt.

Die Gesellschaft ist gemäß dem Kaufvertrag verpflichtet, alle Verpflichtungen aus einem Städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit dem Bebauungsplan, soweit sie den Kaufgegenstand betreffen, zu erfüllen und diese Pflichten an künftige Erwerber entsprechend weiterzugeben. Die Gesellschaft hat insoweit den Verkäufer von allen Ansprüchen der Stadt Fulda, den Vorbesitzern oder Dritten freizustellen. Es ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht abschließend bekannt, ob noch unerfüllte Erschließungsleistungen oder sonstige Verpflichtungen bestehen, die aus diesen Gründen möglicherweise von der Gesellschaft zu tragen sind.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

5.9.2 RISIKO DER GELTENDMACHUNG VON SCHADENS-ERSATZANSPRÜCHEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Übernahme des Investitionsgegenstandes versteckte beziehungsweise nicht erkennbare oder nicht erkannte Baumängel auftreten oder zusätzliche Baumaßnahmen notwendig sind. Auch wenn hierfür ggf. eine Haftung/Gewährleistung Dritter vereinbart wurde, besteht das Risiko, dass der Dritte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann oder etwaige Ansprüche nicht rechtzeitig erkannt werden oder nicht durchsetzbar sind und die ungeplanten Belastungen bei der Gesellschaft verbleiben.

Die Folge der Mehrbelastung können verzögerte oder verringerte Auszahlungen an die Anleger sein. Sollten die gegebenenfalls entstehenden Mehrkosten so hoch sein, dass keine ausreichenden Finanzmittel vorhanden sind bzw. beschafft werden können, besteht das Risiko einer Insolvenz für die Gesellschaft und damit mittelbar das Risiko des vollständigen Verlustes der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

5.9.3 EINSATZ VON FREMDKAPITAL/ LEVERAGE/ DERIVATE

Durch den Einsatz von Fremdkapital ergeben sich Hebeleffekte, die die Rentabilität der Beteiligung erhöhen können. Im Falle einer Realisierung der mit dem Einsatz von Fremdkapital verbundenen Risiken, die in diesem Kapitel beschrieben sind, ergeben sich negative Auswirkungen auf das Beteiligungsergebnis der Anleger, die

es ohne den Einsatz des Fremdkapitals nicht geben würde.

Die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung der Vermögensgegenstände durch die Gesellschaft ist nach Maßgabe des KAGB nach dem Ablauf der Platzierungsphase, spätestens jedoch nach 18 Monaten ab Beginn der Platzierungsphase, der Höhe nach auf 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, beschränkt. Es besteht das Risiko, dass im Falle eines Überschreitens der gesetzlichen Grenzen Maßnahmen erforderlich sind bzw. durch die Aufsichtsbehörden angeordnet werden, die die Liquiditätslage der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen (beispielsweise durch außerplanmäßige Tilgungszahlungen). Hierdurch bedingt können zusätzliche Kosten für die Gesellschaft auftreten, z.B. Vorfälligkeitsentschädigungen. Die Folge wäre eine Reduzierung oder der Wegfall von Auszahlungen an die Anleger. Es besteht das Risiko, dass geeignete Maßnahmen durch die Gesellschaft nicht vorgenommen werden können bzw. nicht ausreichen, um die gesetzlichen Grenzen der Fremdkapitalaufnahme und/oder der Belastung der Vermögensgegenstände dauerhaft einzuhalten. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommt.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. In diesem Zusammenhang besteht insbesondere das Risiko, dass sich mit den derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann zu deutlich reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

5.9.4 MEHRKOSTENRISIKEN

Abweichungen von den kalkulierten Kosten der Investitionsphase können bei den Finanzierungskosten, den Transaktionskosten, den Vertriebskosten (absolute Kosten) und den sonstigen Kosten entstehen. Durch Abweichungen können die kalkulierten Werte überschritten werden. Überschreibungsbeträge können aus der vorhandenen Liquidität finanziert werden, was jedoch zu einer Verminderung der Liquiditätsreserve führt. Ferner können die Zeitpunkte der Zahlungsflüsse von den getroffenen Annahmen abweichen. Geringere und/oder verspätete Einnahmen sowie höhere und/oder vorzeitige Ausgaben können zudem zu Liquiditätsengpässen bis hin zur Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft führen. Es kann ein weiterer Finanzierungsbedarf der Gesellschaft entstehen. Gegebenenfalls müssen, soweit möglich, zusätzliche Kapitaleinlagen eingeworben werden. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.9.5 PLATZIERUNG DES BETEILIGUNGSKAPITALS

Sollte der Platzierungsverlauf des Beteiligungskapitals nicht wie unterstellt eintreten, kann es zu einer Verringerung oder zu einem vollständigen Verbrauch der Liquiditätsreserve der Gesellschaft

und somit zu verminderten Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger kommen.

Es besteht das Risiko, dass das geplante Kommanditkapital nicht eingeworben werden kann, die Gesellschaft die Eigenkapitalzwischenfinanzierung (siehe Abschnitt „Fremdkapital“) nicht oder nicht vollständig zurückzahlen kann, die Eigenkapitalzwischenfinanzierung fällig gestellt wird, die JS Zweite Finanzholding GmbH („Stille Beteiligte“ und „Platzierungsgarantin“) ihren Verpflichtungen aus dem Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung nicht nachkommt und/oder ihre Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie, beispielsweise aufgrund von einer Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz, nicht erfüllt. Dies alles kann dazu führen, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommen kann.

5.9.6 RÜCKABWICKLUNG

Neben den vorgenannten Gründen, die zu einer Rückabwicklung führen können, besteht das Risiko, dass das Beteiligungskapital der Gesellschaft nicht vollständig eingeworben werden kann, die Platzierungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen nur teilweise oder überhaupt nicht erfüllt und zusätzliches Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt wird oder werden darf, woraus ebenfalls eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation der Gesellschaft folgen würde. Ferner ist die Platzierungsgarantie der Höhe nach auf den Betrag von 7.000.000 € begrenzt, somit besteht das Risiko, dass im Falle einer darüberhinaus nicht ausreichenden Einwerbung des Beteiligungskapitals der Gesellschaft dies ebenfalls eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation der Gesellschaft zur Folge hätte. Zu einer Rückabwicklung würde es auch kommen, wenn der Verkäufer sein Rücktrittsrecht wegen nicht fristgemäßer Zahlung des Kaufpreises wahrnimmt. Besondere Regelungen bezüglich einer Rückabwicklung sind nicht festgelegt. Im Falle einer Rückabwicklung der Gesellschaft hat der Anleger keinen Anspruch auf vollständige Rückzahlung seiner eingezahlten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die geleisteten Kapitaleinlagen nur anteilig oder gar nicht an die Anleger zurückzahlen kann, insbesondere aufgrund nicht mehr stornierbarer Kosten und fälliger Schadenersatzzahlungen zum Zeitpunkt der Rückabwicklung, beispielsweise gegenüber dem Verkäufer und der finanzierenden Bank. Hierunter kann unter anderem die Erstattung des Schadens der finanzierenden Bank für eine etwaige vorzeitige Rückzahlung oder Nichtinanspruchnahme der Darlehen fallen.

5.10 RISIKEN DER BETRIEBSPHASE

5.10.1 WIRTSCHAFTLICHE RISIKEN DES IMMOBILIENMARKTES

Investitionen in Immobilien und ihre Wertentwicklung werden von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und im Speziellen von den Veränderungen des Immobilienmarktes am jeweiligen Standort beeinflusst. Hierbei sind insbesondere Konjunktüreinflüsse, die regionale und überregionale Konkurrenzsituation oder auch die Entwicklung des dazugehörigen Einzugsgebietes zu nennen. Ob die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung erwirtschaftet werden können, wird unter anderem davon abhängen, wie nachhaltig sich die

gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Angebots- und Nachfragesituation im Immobilienmarkt – insbesondere hinsichtlich Büro-/Geschäftshäusern – entwickeln. Anforderungen aus der Taxonomieverordnung können zudem die Nachfragesituation beeinflussen. Ungünstige Entwicklungen können sich sowohl auf die laufenden Ergebnisse der Gesellschaft als auch auf einen zukünftigen Verkaufspreis des Investitionsgegenstandes auswirken. Die Folge wäre eine negative Entwicklung der Beteiligung bis hin zum Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.

5.10.2 SCHLUSSABNAHME, BAUMÄNGEL, GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHE, ALTLASTEN

Bei dem Investitionsgegenstand handelt es sich um ein Büro- und Geschäftshaus, welches im Jahr 1930 errichtet und seitdem in diversen Umbauten erweitert und modernisiert wurde. Das Gebäude weist einen sanierten Zustand auf, die zuletzt im Jahr 2021 begonnenen Revitalisierungsmaßnahmen sind aktuell noch nicht vollumfänglich abgeschlossen. Nach Abschluss der Revitalisierungsmaßnahmen soll das Gebäude vollständig an die geplanten Nutzungen angepasst sein und einen technischen und baulich einwandfreien Zustand aufweisen, obgleich eine umfassende Kernsanierung im Rahmen dieser Arbeiten nicht stattfindet. Die Schlussabnahme des Gebäudes durch die örtlichen Behörden ist anders als u.a. Brandschutzabnahmen nicht als Fälligkeitsvoraussetzung in den Kaufvertrag aufgenommen worden. Die Schlussabnahme kann gegebenenfalls mit erheblichem zeitlichen Verzug nach Übernahme des Objektes erfolgen und zu erheblichen Mehrkosten und/ oder verspäteten Einnahmen führen. Es besteht das Risiko, dass Ersatzansprüche oder Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten nicht realisiert werden können. Es kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass bei dem Investitionsgegenstand versteckte beziehungsweise nicht erkannte oder erkennbare Baumängel auftreten, etwaige Restmängel/Restarbeiten nicht ordnungsgemäß abgearbeitet werden, die ebenso wie nicht entdeckte Bodenverunreinigungen, Altlasten und gesundheitsgefährdende Stoffe in- und außerhalb des Anlageobjektes zu ungeplanten, möglicherweise erheblichen Mehrkosten bei der Gesellschaft führen. Es ist möglich, dass sich der Untergrund/Baugrund zukünftig als nicht ausreichend tragfähig herausstellt und dies zu Gebäudeschäden führt. Es ist ferner möglich, dass sich heutige Bauverfahren und Bautechniken zukünftig als fehler- und/oder schadenanfällig herausstellen oder dass verwendete Baustoffe, Baumaterialien und/ oder Innenausstattungen zukünftig als gesundheitsgefährdend erkannt werden. Es besteht das Risiko, dass Ersatzansprüche oder Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten nicht realisiert werden können. Soweit der Verkäufer des Investitionsgegenstandes oder Dritte für Mängel einzustehen haben, besteht das Risiko, dass sie ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht ausreichend nachkommen oder Ansprüche der Gesellschaft nicht durchsetzbar sind. Es besteht zusätzlich das Risiko, dass die Mieter der Immobilie eine Reduzierung der Miete verlangen. Insgesamt kann hierdurch die Ertragsfähigkeit und der Wert des Investitionsgegenstandes erheblich belastet werden und zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

5.10.3 MIETEINNAHMEN/ ERFÜLLUNG DER MIET- VERTRÄGE

Der Investitionsgegenstand weist einen Mietermix mit Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen auf. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung ist wesentlich von der Erfüllung der Mietverträge abhängig. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es im Rahmen der Mietverhältnisse zu Leistungsstörungen kommt und Mieter ihren Verpflichtungen aus den Mietverträgen nicht nachkommen, insbesondere hinsichtlich der Zahlung der laufenden Miete. Es besteht hierbei das Risiko, dass Mieter/ Mietgaranten Insolvenz anmelden müssen oder in vergleichbare wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Es kann zum Wegfall von Mietern kommen, z.B. im Falle einer außerordentlichen Kündigung eines Mietvertrags aufgrund von Zahlungsverzug.

Die Mietverträge sehen überwiegend eine Festlaufzeit von 7 bis 10 Jahren ab Übergabe der Mietfläche sowie Verlängerungsoptionen vor und demnach regelmäßig eine kürzere Festlaufzeit als die planmäßige Laufzeit der Gesellschaft. Durch Auslaufen von Mietverträgen ohne Vereinbarung einer Verlängerung, sowie ferner, im Falle von zukünftig den Mietern eingeräumten (Teil-)Kündigungsrechten bzw. bei der Ausübung von teilweise bestehenden oder zukünftig den Mietern eingeräumten Kündigungsoptionen vor Auslaufen der geplanten Mietvertragsdauer, können, bei einer ausbleibenden Neuvermietung, Leerstände entstehen. Soweit keine Nachmieter gefunden werden, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft zusätzliche Kosten zu tragen hat, insbesondere wegen nicht umlagfähiger oder höherer Betriebskosten sowie bei ggf., z.B. für eine Neuvermietung, erforderlicher Umbaumaßnahmen, die die geplanten Kosten für Instandhaltungen und Mietausfall übersteigen. Weitere Folgen für die Gesellschaft wären möglicherweise geringere oder verspätete Mietzahlungen, gegebenenfalls sogar ein vollständiger Ausfall der Mietzahlungen sowie ein ungeplanter Leerstand des Investitionsgegenstandes.

Im Falle von erforderlichen Anschlussvermietungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Mietkonditionen aus Sicht der Gesellschaft verschlechtern und die Mieteinnahmen daher geringer ausfallen können, als es für die Planung der Gesellschaft vorgesehen ist. Es besteht ebenso die Gefahr, dass die Marktmieten rückläufig sind und/oder vorgesehene Regelungen zu Mietanpassungen nicht bzw. nicht in gleichem Umfang wie geplant durchsetzbar sind. Ferner besteht das Risiko, dass die vorhandenen Flächen im Falle einer Neu- oder Anschlussvermietung nur an Mieter mit vergleichbaren Nutzungsanforderungen vermietet werden können und daher die Auswahl an möglichen Mietern beschränkt ist. Darüber hinaus können die Mietverträge, wie vorliegend mit den Mietern Hans im Glück Franchise GmbH und Plasma Fulda GmbH, Konkurrenzschutzklauseln enthalten, so dass potentielle Interessenten an freierwerdenden Mietflächen aufgrund bestehendem und/oder zukünftigen Konkurrenzschutz als Nachmieter nicht in Betracht kommen könnten.

Sollte die vereinbarte Nutzbarkeit der Immobilie ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen sein und der jeweilige Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, hat ein Mieter grundsätzlich das Recht, die Miete entsprechend zu mindern oder ggf. auch den Mietvertrag zu kündigen. Mietverträge können ferner, wie vorliegend mit dem Mieter Hans im Glück Franchise GmbH, Pandemie-Klauseln zugunsten des Mieters enthalten, welche im Falle der Anwend-

barkeit zu einer reduzierten Miete führen würden.

Es besteht ferner das Risiko, dass gesetzliche Regelungen in das Mietverhältnis zwischen Gesellschaft und Mieter eingreifen wie zuletzt im Rahmen der Lockdowns im Zuge der Covid-19-Pandemie. Dies kann insbesondere zu einer Veränderung der Fälligkeit der Miete und/ oder zur Senkung der Mieten führen.

Dies kann insgesamt zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger, möglicherweise sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

Die gleichen Risiken gelten auch für alle künftigen Mieter und Mietverhältnisse.

Prognosegemäß wird von einer Indexierung der Mietverträge ausgegangen. Aufgrund der Regelungen in den Mietverträgen hinsichtlich der Wertsicherung erfolgt teilweise eine Mietanpassung bis zu 100 % an die tatsächliche Inflation. Teilweise erfolgt eine prognostizierte Mietanpassung erstmals zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt im Vergleich zum Fondslaufzeitbeginn. Es besteht ein Risiko, dass Staffelmietpreiserhöhungen unterhalb der Inflation und einer Indexierungsregelung liegen.

Sollte sich über den Prognosezeitraum eine geringere durchschnittliche Inflationssteigerung und damit eine geringere oder keine Indexsteigerung als angenommen einstellen, würde dies gegenüber der Planung zu geringeren Mietsteigerungen und damit geringeren Erträgen führen. Die mittelbare Folge wäre eine Verminderung der Auszahlungen an die Anleger.

ONLY Stores Germany GmbH hat ein umsatzgebundenes Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des fünften Mietjahres vereinbart, dies kann möglicherweise zu einer Beendigung des Mietverhältnisses im Jahr 2026 führen. Es besteht das Risiko, dass die dann frei werdende Flächen sich nur für Mieter mit vergleichbaren Nutzungsanforderungen eignen könnte und daher die Auswahl an möglichen Mietern beschränkt ist. Dies kann insgesamt zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger, möglicherweise sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

5.10.4 BETRIEBSKOSTEN, INFLATION, INSTANDHAL- TUNG, UMBAU UND MODERNISIERUNG

Die Prognose der Betriebs- und Instandhaltungskosten in der Gesellschaft beruht auf den abgeschlossenen Mietverträgen und den darin geregelten Übernahmen von Betriebs- und Instandhaltungskosten durch die Mieter. Soweit die bei der Gesellschaft verbleibenden Kosten den kalkulierten Umfang übersteigen bzw. die Mieter ihren Verpflichtungen aus der Kostenübernahme nicht oder nicht vollständig nachkommen, trägt die Gesellschaft das Risiko der Kostensteigerung. Unerwartet starke Kostensteigerungen führen zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis und damit zu verringerten Auszahlungen an die Anleger. Gegebenenfalls müssen die Auszahlungen gänzlich entfallen.

Unerwartet hohe Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, aber auch ungeplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen des Anlageobjekts können das wirtschaftliche Ergebnis der

Gesellschaft erheblich belasten und gegebenenfalls sogar zu einer erforderlichen Nachfinanzierung führen. Gleiches gilt für neue rechtliche Vorschriften oder Anforderungen der Mieter, die bauliche Maßnahmen erfordern oder die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes einschränken können. Ferner können Kosten, zum Beispiel der Verkehrswertermittlung des Anlageobjektes, höher ausfallen als angenommen. Es könnte sich des Weiteren im Prognosezeitraum über einen längeren Zeitraum eine hohe Inflation einstellen, die insgesamt zu Kostensteigerungen führen könnte, welche aufgrund der in den Mietverträgen nur teilweise vorhandenen, nicht vollständigen Indexierung der Miete an die tatsächliche Inflation eventuell nicht oder nicht vollständig kompensiert werden könnten. Dies würde insgesamt zu verringerten Auszahlungen an die Anleger führen. Gegebenenfalls müssten Auszahlungen gänzlich entfallen.

Bei Beendigung der bestehenden Mietverträge und Abschluss neuer Mietverträge besteht das Risiko, dass diese nur zu schlechteren Bedingungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Inflationentwicklung der Betriebs- und Instandhaltungskostenübernahme durch den Mieter und den Instandhaltungsregelungen abgeschlossen werden können. Dieses würde das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft negativ beeinflussen und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen. Gegebenenfalls müssen die Auszahlungen gänzlich entfallen.

5.10.5 GENEHMIGUNGEN

Es besteht das Risiko, dass die für einen planmäßigen Verlauf der Beteiligung benötigten Genehmigungen – gegebenenfalls auch die der Mieter (z.B. für einen Gastronomiebetrieb) – nicht oder nicht rechtzeitig vorliegen oder nicht erneuert werden. Weiterhin besteht das Risiko, dass Aufsichts- und Genehmigungsbehörden und gegebenenfalls zuständige Gerichte zu der Auffassung gelangen, dass Geschäfte der Gesellschaft oder anderer an der Fondskonzeption beteiligten Gesellschaften unter einem gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt stehen beziehungsweise der Gesetzgeber diese unter eine Genehmigungspflicht stellt. Es besteht die Möglichkeit, dass die zuständigen Behörden Verwaltungsmaßnahmen treffen, die zu einem höheren Verwaltungsaufwand und somit zu einer Verminderung der Auszahlungen an die Anleger führen. Soweit die zuständigen Behörden z.B. erschwerende Auflagen für den Betrieb des Büro- und Geschäftshauses beziehungsweise die Geschäftstätigkeit der betroffenen Mieter erlassen, die den Betrieb des Büro- und Geschäftshauses zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen, besteht im schlimmsten Fall das Risiko, dass es zu einer vorzeitigen Liquidation der Gesellschaft kommen kann. Weiterhin kann es zu negativen Änderungen hinsichtlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für die Gesellschaft und/oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft kommen, die heute noch nicht absehbar sind. Diese können zu erheblichen Mehrkosten und gegebenenfalls zu Einschränkungen hinsichtlich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaften führen, mit denselben Folgen wie oben genannt. Für den Mieter Plasma Fulda bedarf es einer Nutzungsänderungsgenehmigung, die als Fälligkeitsvoraussetzung im Kaufvertrag enthalten ist. Wenn der Verkäufer die Nutzungsänderungsgenehmigung nicht bis zum Long-Stop Date 1 bzw. 2 herbeiführt, kann der Käufer einen Rücktritt erklären (vgl. Ausführungen im Kapitel „Rechtliche Angaben“ unter 7.1.5). Es besteht das Risiko, dass der Verkäufer die im Rücktrittsfall

von ihm zu erstattenden Kosten nicht zahlt.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.10.6 VERSICHERUNGEN/ ZERSTÖRUNG/ UNTERGANG

Die Gesellschaft als Vermieterin des Investitionsgegenstandes hat weitgehende Gebäude- und Haftpflichtversicherungen abzuschließen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Gewalt- oder Umwelteinwirkungen auf das Gebäude und das Grundstück der Gesellschaft Vermögensschäden entstehen. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Schadensfälle nicht oder nicht vollständig durch die abgeschlossenen Versicherungen abgedeckt sind, Ansprüche gegenüber der Versicherung nicht durchgesetzt werden können und/ oder die Versicherung ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt, der Versicherungsschutz gekündigt wird und/oder die Versicherungssumme nicht ausreichend für die Schadensbehebung ist. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Risiken oder ein Versicherungsschutz generell nicht oder nicht mehr am Markt erhältlich sind. In diesen Fällen hat, je nach Schadensfall, die Gesellschaft beziehungsweise der Mieter den Aufwand aus den Schäden selbst zu tragen. Gleiches gilt für einen eventuell vereinbarten Selbstbehalt. Ferner sind durch die genannten Ereignisse eine dauerhafte nachteilige Wertminderung der Immobilie und des Grundstücks möglich, die zu Einnahmeausfällen im Betrieb oder Einbußen bei einer (auch mittelbaren) Veräußerung führen können.

Bei einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Investitionsgegenstandes ist es möglich, dass die von der Versicherung gezahlte Versicherungssumme nach Rückführung der ausstehenden Darlehen und gegebenenfalls zu leistender Ausgaben der Gesellschaft nicht ausreicht, um die Kommanditeinlage der Gesellschaft und damit der Anleger vollständig zurückzuführen.

Weiterhin besteht im Schadensfall das Risiko, dass keine oder nur reduzierte Mietzahlungen vom Mieter zu leisten sind, die Darlehen aber unverändert weiter bedient werden müssen. Zudem besteht das Risiko einer Wertminderung des Anlageobjektes und damit eines reduzierten Verkaufserlöses.

Die genannten Risiken hinsichtlich der Versicherungen können auch bei neu abzuschließenden Mietverträgen entstehen, mit den gleichen Folgen für die Anleger.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.10.7 ANLAGE DER FREIEN LIQUIDITÄTSRESERVE UND ZINSERTRÄGE

Es besteht das Risiko, dass eine Negativverzinsung der freien Liquidität erfolgt und/oder ein Verwarentgelt erhoben wird.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass bei Marktverwerfungen die bei Banken oder anderen Finanzinstituten angelegten Liquiditätsreserven durch deren Insolvenz verloren gehen.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.10.8 SONSTIGE VERTRAGSPARTNER

Ferner müssen auch alle anderen Vertragspartner der Gesellschaft sowie die für die Gesellschaft handelnde Kapitalverwaltungsgesellschaft ihre Verträge ordnungsgemäß erfüllen. Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus den abgeschlossenen Verträgen nicht oder nicht vollständig erfüllen. In diesem Zusammenhang besteht auch das Risiko, dass sich die Bonität der Vertragspartner verschlechtert. Bei einem Ausfall von Vertragspartnern oder bei Vertragsbeendigung müssen für die entsprechenden Dienstleistungsbereiche neue Vertragspartner gesucht werden. Zusätzlich besteht das Risiko, dass ein Schadensersatzanspruch der Gesellschaft bei einem Verstoß nicht oder nicht vollständig realisiert werden kann bzw. eine vereinbarte Haftungsbegrenzung einen Schadensersatz ganz oder teilweise verhindert. Hieraus können höhere Aufwendungen für die Gesellschaft entstehen, was letztendlich zu verminderten Auszahlungen an die Anleger führen kann.

Die Anleger beteiligen sich an der Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin. Es besteht hierbei grundsätzlich das Risiko, dass die Treuhandkommanditistin ihren Verpflichtungen aus dem Treuhandvertrag nicht oder nur eingeschränkt nachkommt.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.10.9 BEWERTUNGEN UND AUSSAGEN DRITTER

Der Investition in das Büro- und Geschäftshaus, der laufenden Verwaltung sowie der Veräußerung des Investitionsgegenstandes wurden bzw. werden Bewertungsgutachten für den Investitionsgegenstand sowie weitere Berichte (beispielsweise zum Immobilienmarkt) von sachkundigen Dritten zugrunde gelegt. Es besteht das Risiko, dass die darin enthaltenen Angaben nicht korrekt ermittelt und somit fehlerhaft sind, und dass sich die Annahmen, Schlussfolgerungen und Prognosen der Bewertungsgutachten und Berichte als ungenau, unrichtig oder von den tatsächlichen Ereignissen abweichend herausstellen. Die vorgenannten Angaben oder Inhalte können weder von der Gesellschaft noch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft abschließend überprüft werden. Es besteht daher das Risiko, dass Entscheidungen auf Grundlage unzutreffender Feststellungen Dritter getroffen werden, die sich nachteilig auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.10.10 FREMDFINANZIERUNG

Die Gesellschaft hat für die teilweise Finanzierung der Investition ein langfristiges Darlehen in Höhe von 14.017.500 € abgeschlossen. Der Zinssatz für das langfristige Darlehen ist bis zum 30. Mai 2032 fest vereinbart. Die Tilgung ist bis 30. Juni 2027 mit 1,0 % p.a. und danach mit 1,7 % p.a. festgelegt worden.

Die Bank kann das Darlehen aus wichtigem Grund kündigen,

beispielsweise wenn die Gesellschaft insbesondere aufgrund fehlender Einnahmen nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen) nachzukommen. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung ist der noch ausstehende Darlehensbetrag zur sofortigen Rückzahlung fällig. Im Falle einer vorzeitigen Rückführung des Darlehens hat die Gesellschaft der Bank den entstandenen Schaden (insbesondere Zinsschaden) zu ersetzen.

Im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Darlehens durch die Bank und/oder für den Fall, dass die Bank ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag während der Laufzeit des Darlehens nicht oder nicht vollständig nachkommt, besteht das Risiko, dass eine alternative Finanzierung nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies würde wiederum zu einer Erhöhung des Zinsaufwands und bei ungünstigen Vertragsbedingungen auch zu einer Erhöhung der jährlichen Tilgungsleistungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und zu verminderten Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger führen.

Es besteht das Risiko, dass in den vorgenannten Fällen bzw. bei einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Darlehensvertrages bzw. mit Ablauf der Darlehenslaufzeit zum 30. Mai 2032 keine neue Finanzierung bzw. Anschlussfinanzierung abgeschlossen werden kann und die finanzierende Bank die bestellten Sicherheiten verwertet und den Investitionsgegenstand veräußert, um das ausstehende Darlehen zurückzuführen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Verwertung der Verwertungserlös niedriger ist als ein Veräußerungserlös zu Marktkonditionen. Dies kann dazu führen, dass der Verwertungserlös nicht ausreicht, um das noch ausstehende Darlehen vollständig zurückzuführen. Dann besteht das Risiko, dass es zur Abwicklung beziehungsweise Insolvenz der Gesellschaft und somit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommt.

Eine Anschlussfinanzierung kann gegebenenfalls nur zu schlechteren Konditionen und Bedingungen gefunden werden. Eventuell müssen weitere Sicherheiten und/oder Nebenbedingungen akzeptiert werden, die Auswirkungen auf die auszahlungsfähige Liquidität der Gesellschaft haben. Weiterhin können höhere als kalkulierte Zins- und Tilgungsleistungen und/oder zusätzliche Kosten anfallen und zu höheren Liquiditätsbelastungen in der Gesellschaft und zu geringeren oder vollständig ausfallenden Auszahlungen an die Anleger führen.

Die Gesellschaft hat für die teilweise Finanzierung der Investition eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung abgeschlossen. Diese Eigenkapitalzwischenfinanzierung soll konzeptionsgemäß sukzessiv durch eingeworbenes Beteiligungskapital zurückgezahlt werden. Sollte die Inanspruchnahme des Darlehens länger als geplant dauern bzw. der realisierte Zinssatz über dem kalkulierten liegen, kann zusätzlicher Zinsaufwand anfallen und zu einer entsprechenden Liquiditätsbelastung führen. Gegebenenfalls führt dies zu einer Reduzierung oder sogar zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger.

Im Fall einer vorzeitigen Kündigung (beispielsweise bei einer Kündigung aus wichtigem Grund) der Eigenkapitalzwischenfinanzierung durch den Darlehensgeber und/oder für den Fall, dass der Darlehensgeber seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag

während der Laufzeit des Darlehens nicht oder nicht vollständig nachkommen, besteht das Risiko, dass eine alternative Finanzierung nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies würde wiederum zu einer Erhöhung des Zinsaufwands mit entsprechenden Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und zu verminderten Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger führen. Kann eine alternative Finanzierung nicht gefunden werden und/oder kommt die Platzierungsgarantin ihren Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie nicht nach, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabebauschlag der Anleger kommen kann.

Die Platzierungsgarantin kann unter Umständen vor Inanspruchnahme aus der Platzierungsgarantie zunächst ein Nachrangdarlehen gewähren. Dies kann zu einem höheren bzw. zusätzlichen Zinsaufwand und damit zu einer entsprechenden Liquiditätsbelastung der Gesellschaft führen.

Hinsichtlich der Hebeleffekte, der gesetzlichen Beschränkungen zur Aufnahme von Fremdkapital und der Belastung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft wird auf den Abschnitt „Einsatz von Fremdkapital/ Leverage“ verwiesen. Die dort dargestellten Risiken gelten entsprechend für die Betriebsphase.

5.10.11 GRUNDSTEUER

Das Bundesverfassungsgericht hat in einer Entscheidung vom 10. April 2018 die bisherige Immobilienbewertung für Grundsteuerzwecke für verfassungswidrig erklärt, da es aufgrund der veralteten Werte zu einer gleichheitswidrigen Besteuerung käme. Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben, die Grundsteuer neu zu regeln. Das bisherige Recht dürfe übergangsweise längstens bis zum 31. Dezember 2024 noch weiterhin angewendet werden. Durch das Grundsteuerreformgesetz hat der Bundesgesetzgeber die Vorgaben des BVerfG umgesetzt. Die neuen Grundsteuer-Hebesätze der Gemeinden stehen allerdings noch nicht fest. Maßgeblich sind die Hebesätze für das Jahr 2025, welche voraussichtlich erst im Lauf des Jahres 2024 durch die Städte und Gemeinden festgelegt werden. Daher kann die Höhe der Grundsteuer, die sich ab dem Jahr 2025 für die Immobilie in Fulda ergeben wird, derzeit nicht sicher prognostiziert werden. Es besteht das Risiko, dass sich die Grundsteuerbelastung erhöhen wird. Dies würde zu einer höheren Belastung der Gesellschaft führen, soweit die Grundsteuer nicht auf die Mieter umgelegt werden kann, z.B. bei Leerstand oder wenn bei einer Neuvermietung die Umlagefähigkeit nicht vereinbart werden kann. Außerdem besteht das Risiko, dass der Gesetzgeber die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter einschränken könnte.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger der Anleger führen.

5.10.12 GESELLSCHAFTSBEZOGENE KOSTEN

Die der Gesellschaft unmittelbar entstehenden Kosten (wie zum Beispiel für die Jahresabschlussprüfung, Rechtsstreitigkeiten und zukünftige neue Steuern) können sich während der Laufzeit der Gesellschaft erhöhen, was zu einer Verminderung der jeweiligen Liquiditätsreserve und somit zu geringeren oder vollständig ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen kann.

5.10.13 AUSZAHLUNGEN AN ANLEGER

Hinsichtlich der Auszahlungen an die Anleger ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft kontinuierlich über eine angemessene Liquidität verfügen muss. Sollten sich aufgrund der vorgenannten Umstände (geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen) die Ergebnisse und damit die Liquiditätslage der Gesellschaft nennenswert verschlechtern, müssen Auszahlungen der Gesellschaft entsprechend vermindert, zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden oder in Krisensituationen gänzlich entfallen. Dies hätte reduzierte oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger zur Folge.

Die Auszahlungen an die Anleger erfolgen auf das jeweils in der Beitrittserklärung angegebene Konto der einzelnen Anleger. Die hierbei entstehenden Kosten trägt der Anleger. Da diese Kosten im Einzelnen nicht vorhersehbar sind, besteht das Risiko, dass sich Auszahlungen an die Anleger entsprechend vermindern.

5.11 RISIKEN DER VERÄUSSERUNG

Der zum Zeitpunkt der Veräußerung erzielbare Veräußerungserlös für den Investitionsgegenstand beeinflusst wesentlich das wirtschaftliche Gesamtergebnis der Gesellschaft. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös für die Immobilie wird im Wesentlichen sowohl von der zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Marktbedingungen, von der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien im Allgemeinen, der Nachfragesituation für entsprechende Büro- und Geschäftshäuser im Speziellen, dem Standort sowie dem Zustand der Immobilie sowie der dann vorliegenden Vermietungs- und Ertragssituation abhängen und kann geringer als geplant ausfallen. Ein von der geplanten Veräußerung der Immobilie zum Ende der Dauer der Gesellschaft im Jahr 2037 abweichender Veräußerungszeitpunkt ist möglich und kann das erzielbare Veräußerungsergebnis ebenso maßgeblich beeinflussen.

Es besteht das Risiko, dass die bestehende Veränderungssperre hinsichtlich der Pflichten aus dem Städtebaulichen Vertrag „Quartiersinnenentwicklung nördlich Petergasse“ den potentiellen Käuferkreis für zukünftige Übertragungen des Eigentums am Anlageobjekt einschränken und zu Verzögerungen des Verkaufs führen können und sich dies negativ auf den zu erzielenden Verkaufspreis auswirkt.

Es besteht zudem das Risiko, dass die Stadt Fulda die Satzung über den 31. Dezember 2023 verlängert und damit die Abgaben nach § 7 des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE), die in jährlichen Teilbeträgen auch nach dem 31. Dezember 2023 weiter anfallen. Der auf den Grundbesitz entfallende jährliche Teilbetrag beträgt aktuell 9.630,40 €.

Ein zusätzliches Risiko kann sich beim Verkauf der Gesellschaftsanteile (sog. „Share Deal“ im Vergleich zu einem Verkauf der Immobilie selbst) ergeben und zu einer Verzögerung der Veräußerung der Anteile oder Reduzierung des potentiellen Käuferkreises sowie des erhofften Veräußerungspreises führen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass ein späterer Käufer seinen vertraglichen Verpflichtungen aus dem abzuschließenden Kaufvertrag nicht nachkommt.

Neben den vorgenannten Punkten können auch höhere als kalkulierte Veräußerungskosten oder zusätzlich anfallende ungeplante Aufwendungen das Veräußerungsergebnis mindern.

Insgesamt kann sich die Liquidationsphase sowohl bei einem Verkauf der Immobilie als auch bei einem Verkauf der Anteile der Gesellschaft (sog. „Share Deal“) über einen längeren Zeitraum (mehrere Jahre) hinziehen als geplant. Dies kann zum Beispiel durch Rechtsstreitigkeiten, noch offene Betriebsprüfungen und Steuerbescheide bedingt sein. Das hätte auch Mehrkosten (u. a. Rechts- und Steuerberatung, Jahresabschlusskosten) für die Gesellschaft zur Folge.

Vorgenannte Risiken können für sich allein oder in ihrer Kumulation für die Anleger zu gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen und zu verspäteten, reduzierten und/oder vollständig entfallenden Auszahlungen führen, gegebenenfalls zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

5.12 WEITERE RISIKEN

5.12.1 SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Das Ergebnis der Gesellschaft ist maßgeblich von der Eignung und der Zuverlässigkeit der handelnden Personen auf Ebene der der Verwaltung der Gesellschaft und ihrer jeweiligen wichtigen Mitarbeiter und externen Experten (Schlüsselpersonen) und damit deren richtigen Entscheidungen abhängig. Es ist nicht gewährleistet, dass diese Schlüsselpersonen für dieses Beteiligungsangebot und seine Umsetzung dauerhaft zur Verfügung stehen bzw. an ihrer Stelle neue Schlüsselpersonen mit entsprechenden, gleichwertigen Qualifikationen und Fähigkeiten gewonnen werden können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Mangel an Schlüsselpersonen die Umsetzung der Anlagestrategie, -ziele und -politik der Gesellschaft sowie ihrer sonstigen Geschäftstätigkeiten hindern wird. Veränderungen und/oder Ausfälle im Kreis von Schlüsselpersonen können erhebliche negative Auswirkungen auf die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft haben. Ferner können die jetzigen und/oder künftigen Schlüsselpersonen möglicherweise nachteilige Entscheidungen zu Ungunsten der Gesellschaft treffen, welche sich ebenfalls nachteilig auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken können. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.12.2 INTERESSENKONFLIKTRISIKO

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Gesellschaft beteiligten Personen, deren Gesellschafter oder sonstige nahestehende Personen sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die Kapitalverwaltungsgesellschaft, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund von Interessenkollisionen nachteilige Entscheidungen für die Gesellschaft getroffen werden. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen, dem Wegfall der Auszahlungen oder ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Die Dr. Peters Holding GmbH ist alleinige Kommanditistin der KVG.

Zudem ist die Dr. Peters Holding GmbH Alleingesellschafterin der Komplementärin der KVG. An die Dr. Peters Holding GmbH hat die KVG diverse Aufgaben ausgelagert. Des Weiteren ist sie alleinige Kommanditistin der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Aufgaben des Vertriebs beauftragt wurde. Sie ist zudem alleinige Kommanditistin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wird. Weiterhin hält sie 94 % der Kommanditanteile an der Dr. Peters GmbH & Co. KG, die als Unterauslagerungsunternehmen der KVG tätig ist. Außerdem hält sie 94 % der Geschäftsanteile an der Dr. Peters Geschäftsführungs-GmbH (Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG), die alleinige Gesellschafterin der Komplementärin der Gesellschaft, der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH ist. Die Dr. Peters Holding GmbH hält im Übrigen weitere mehrheitliche Beteiligungen an Unternehmen der Dr. Peters Unternehmensgruppe. Das Interessenkonfliktrisiko ist dadurch gegeben, dass die Geschäftsführung der Dr. Peters Holding GmbH über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann.

Die KVG verwalte neben der Gesellschaft weitere Investmentvermögen/Gesellschaften als Kapitalverwaltungsgesellschaft/Geschäftsbesorgerin (siehe Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“ Abschnitt „Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft“).

Dr. Albert Tillmann ist Geschäftsführer der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, und der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG, die als Unterauslagerungsunternehmen der KVG fungiert. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH (Komplementärin der Gesellschaft). Weiterhin ist er Geschäftsführer der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wird. Weiterhin ist er Vorsitzender des auf Ebene der KVG gebildeten Beirats. Darüber hinaus ist er Geschäftsführer der Dr. Peters Vertriebs-GmbH, der Komplementärin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG. Die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG wurde im Rahmen des Immobilienerwerbs als Transaktionsberater für die Gesellschaft tätig.

Christian Mailly ist unter anderem Geschäftsführer der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG, die als Unterauslagerungsunternehmen der KVG fungiert. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH (Komplementärin der Gesellschaft). Weiterhin ist er Mitglied des auf Ebene der KVG gebildeten Beirats.

Arwed Fischer, unabhängiges Mitglied des auf Ebene der KVG gebildeten Beirats, ist ebenfalls unabhängiges Mitglied des Beirats der JS Holding GmbH & Co. KG, Konzernmuttergesellschaft der Dr. Peters Group.

Kristina Salamon ist Geschäftsführerin der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, und der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG, die als Unterauslagerungsunternehmen der KVG fungiert. Kristina Salamon ist zudem Geschäftsführerin und Gesellschafterin der JS Zweite Finanzholding GmbH, die als typisch stille Beteiligte in die Gesellschaft eintritt und die im Rahmen einer vertraglich verein-

barten Einlage die zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit fehlenden Liquidität zur Verfügung stellt und gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben hat. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH (Komplementärin der Gesellschaft). Darüber hinaus ist Kristina Salamon Geschäftsführerin der Dr. Peters Vertriebs-GmbH, der Komplementärin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG. Die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG wurde im Rahmen des Immobilienerwerbs als Transaktionsberater für die Gesellschaft tätig.

Nils Hübener ist Geschäftsführer der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, und der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG. Die Dr. Peters GmbH & Co. KG fungiert als Unterauslagerungsunternehmen der KVG. Darüber hinaus ist er Geschäftsführer der Dr. Peters Vertriebs-GmbH, der Komplementärin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG. Die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG wurde im Rahmen des Immobilienerwerbs als Transaktionsberater für die Gesellschaft tätig. Weiterhin ist er Geschäftsführer der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die künftig mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wird.

Stefan Gerth ist Geschäftsführer der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH (Komplementärin der Gesellschaft) und zugleich Prokurist der Komplementärin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, die im Rahmen des Immobilienerwerbs als Transaktionsberater für die Gesellschaft tätig wurde.

Vanessa Meinker ist Compliance Beauftragte und Prokuristin bei der Komplementärin der KVG sowie Geschäftsführerin der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Vertriebsleistung beauftragt wurde und an die im Rahmen eines Unterauslagerungsvertrages von der Dr. Peters Holding GmbH Strukturierungsleistungen übernommen hat.

Darüber hinaus sind die vorgenannten Gesellschaften bzw. die bei den vorgenannten Gesellschaften handelnden Personen/Geschäftsführer auch bei einer Vielzahl anderer von der Dr. Peters Group initiiertes Fonds- bzw. Investmentgesellschaften in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Gesellschaft beteiligt und/oder tätig.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass beauftragte Dritte neben den Tätigkeiten für die KVG bzw. die von dieser verwalteten Gesellschaften auch in vergleichbare Investments involviert sind. Interessenkollisionen insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. dem Handel mit den Vermögensgegenständen können nicht ausgeschlossen werden.

Ferner bestehen aufgrund der Beteiligung der JS Fondsinvest GmbH an der Gesellschaft Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können. Gesellschafterinnen der JS Fondsinvest GmbH sind Kristina Salamon, Dr. Helena Salamon-Limberg und Katharina Salamon. Die als typisch stille Beteiligte und Platzierungsgarantin agierende JS Zweite Finanzholding GmbH wird zu 100 % von der JS Erste Finanzholding GmbH gehalten, deren Gesellschafterinnen Kristina Salamon, Dr. Helena Salamon-Limberg, Kati Salamon und Katharina Salamon sind gleichzeitig unmittelbare und auch mittelbare Gesellschafter der JS Holding GmbH & Co. KG, die wiederum mittelbare Gesellschafterin der Dr.

Peters Holding GmbH ist. Kristina Salamon ist Geschäftsführerin sämtlicher in diesem Absatz genannter Gesellschaften.

5.12.3 VERWAHRSTELLE

Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber der Gesellschaft und deren Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat. Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist demnach ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. höherer Gewalt resultieren kann. Die Verwahrstelle ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben berechtigt, einen Unterverwahrer zu beauftragen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt einen möglichen Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen nicht. Sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einer Unterverwahrstelle, wenn die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder Abs. 5 KAGB erfüllt sind. Insgesamt können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle oder der von dieser beauftragten Unterverwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen oder Handlungen – wie beispielsweise Veruntreuung der verwahrten Vermögensgegenstände – vornehmen, die sich negativ auf die Gesellschaft auswirken. Sollte im Falle einer Vertragsverletzung durch die Verwahrstelle kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag. Im Falle einer Beauftragung einer anderen Verwahrstelle kann dies mit höheren Kosten verbunden sein und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

Es besteht das Risiko, dass es trotz Tätigkeit der Verwahrstelle zur Fehlverwendung von Mitteln kommt. Dieses Risiko besteht auch, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht nachkommt. In der Folge kann dies zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.12.4 ERLAUBNIS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über die nach dem Kapitalanlagegesetzbuch erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Kapitalverwaltungsgesellschaft die für die Verwaltung der Gesellschaft erforderliche Erlaubnis entzogen oder eingeschränkt wird. In diesem Fall hat die Gesellschaft die Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die über die erforderliche Erlaubnis verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit

erklärt. Durch die Übertragung der Verwaltung der Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft können erhebliche Mehrkosten entstehen. Dies kann zu verminderten oder dem Wegfall von Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufsichtsbehörden einer Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht zustimmen oder sich keine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft findet und die sofortige Einstellung des Geschäftsbetriebes und die unverzügliche Liquidation der Gesellschaft anordnen. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.12.5 ÄNDERUNG REGULATORISCHER UND/ ODER RECHTLICHER RAHMENBEDINGUNGEN

Es besteht das Risiko, dass sich regulatorische und/oder rechtliche Rahmenbedingungen während der Laufzeit der Gesellschaft ändern. Dies beinhaltet Änderungen von Rechtsvorschriften, Rechtsprechungen und/oder der Verwaltungspraxis, die unter Umständen auch rückwirkend geändert werden können. Auswirkungen können sich dabei sowohl aus Änderungen auf nationaler Ebene als auch auf europäischer und internationaler Ebene ergeben. Änderungen können zu einer Belastung der Gesellschaft mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder der Einschaltung rechtlicher Berater oder steuerlicher Berater führen. Weiterhin können Änderungen dazu führen, dass Auszahlungen der Gesellschaft trotz ausreichender Liquidität nicht geleistet werden dürfen. Dies kann zu verminderten oder dem Wegfall von Auszahlungen an die Anleger führen.

5.12.6 NACHHALTIGKEITSRISIKEN

Die Anlageentscheidungen der Gesellschaft berücksichtigen grundsätzlich Nachhaltigkeitsrisiken. Es handelt sich dabei um Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, einschließlich klimabezogener Risiken, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können. Zu den Umweltaspekten der Nachhaltigkeitsrisiken 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 Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Nachhaltigkeitsrisiken können grundsätzlich auf alle Risikoarten einwirken und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern können als Teilaspekt den dargestellten Risikoarten zugeordnet werden. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Gesellschaft bei. Sofern Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, können sie einen wesentlichen Einfluss – bis hin zu einem Totalverlust – auf den Wert und/oder die Rendite der betroffenen Anlageobjekte haben. Solche Auswirkungen würden sich demnach ebenfalls nachteilig auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken können. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

5.12.7 BERÜCKSICHTIGUNG VON NACHHALTIGKEITSRISIKEN BEI INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN

Die KVG wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für die Fondsgesellschaft trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken in ihrem Risikomanagement berücksichtigen.

Ein Einfluss dieser Nachhaltigkeitsrisiken auf die zu erwartende Rendite der Fondsgesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden.

5.12.8 FUNGIBILITÄT UND AUSSCHLUSS AUS DER GESELLSCHAFT

Anleger können ihre Beteiligung an der Gesellschaft nicht ordentlich kündigen oder zurückgeben. Zudem gibt es für Anteile an geschlossenen Publikums-AIF keinen mit frei handelbaren Wertpapieren vergleichbaren Markt. Die Fungibilität von derartigen Gesellschaftsanteilen hängt von der Entwicklung der Beteiligung ab.

Die Übertragung von Beteiligungen auf Dritte steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Komplementärin der Gesellschaft und kann von dieser aus wichtigem Grund versagt werden. Anteile an der Gesellschaft dürfen grundsätzlich nur auf natürliche Personen, die in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, übertragen werden. Die Suche nach einem möglichen Erwerber einer Beteiligung kann dadurch erschwert werden. Weiterhin sind Übertragungen – außer bei Schenkungen – nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Darüber hinaus sind Teilabtretungen nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung von 20.000 € entspricht. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer beabsichtigten Veräußerung einer Beteiligung ein Käufer nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung, nur mit erheblichen Preisabschlägen oder gar nicht gefunden werden kann.

Im Falle eines Ausschlusses des Anlegers aus der Gesellschaft ist zu berücksichtigen, dass das dem Anleger zustehende Auseinandersetzungsguthaben weniger als die ursprüngliche Kapitaleinlage des Anlegers betragen kann. Soweit die Gesellschaft Drohverluste aus schwebenden Geschäften in ihrer Bilanz abbilden muss, vermindert sich das zu ermittelnde Auseinandersetzungsguthaben entsprechend. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens mangels Liquidität der Gesellschaft nicht innerhalb von sechs Monaten ab dem Ausscheidenszeitpunkt erfolgen, sondern nur innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten ausgezahlt werden kann. Hinsichtlich der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens werden durch die Gesellschaft keine Sicherheitsleistungen gestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Erfüllung des Auseinandersetzungsguthabens nach Ausscheiden des Kommanditisten bei einer anschließenden Insolvenz der Gesellschaft vom Insolvenzverwalter angefochten wird. Die Folge könnte in diesem Fall eine zeitliche Verzögerung, eine Reduzierung der Auszahlung oder ein Totalausfall sein.

5.12.9 MAJORISIERUNGSRISIKO BEI GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSEN

Gesellschafterrechte innerhalb der Gesellschaft werden durch die Anleger im Rahmen der Gesellschafterversammlungen oder im Rahmen schriftlicher Beschlussfassungen wahrgenommen. Für den Fall, dass an einer Gesellschafterversammlung oder bei der schriftlichen Beschlussfassung nur eine Minderheit der Anleger teilnimmt, kann dies zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Anleger, die nicht anwesend oder vertreten waren bzw. im schriftlichen Verfahren nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Gesellschaft durch einen oder einige wenige Anleger mit gegebenenfalls gleicher Interessenslage, die die Mehrzahl der anwesenden Anteile innehaben, beherrscht wird (Majorisierung).

Bei Beschlussfassungen, insbesondere die einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen oder einer zwei Drittel Mehrheit des Zeichnungskapitals bedürfen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Minderheit von Anlegern derartige Beschlüsse blockieren kann, die an sich im Interesse der Mehrheit der Anleger wäre. In diesen Fällen besteht für den einzelnen Anleger das Risiko, dass eine beschlussfähige Mehrheit nicht zu Stande kommt mit der Folge, dass der einzelne Anleger diese Entscheidung gegen sich gelten lassen muss. Dies kann zu wirtschaftlichen oder rechtlichen Nachteilen für die Anleger führen, die derzeit nicht vorhersehbar bzw. bezifferbar sind. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers.

Zukünftige Änderungen hinsichtlich des Gesellschaftsvertrages oder der Anlagebedingungen können sich für Anleger gegebenenfalls als wirtschaftlich und/oder rechtlich nachteilig auswirken. Diese Nachteile sind derzeit nicht vorhersehbar bzw. bezifferbar. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers.

5.12.10 WIDERRUF VON BETEILIGUNGEN

Soweit ein Anleger von der gegebenenfalls bestehenden Möglichkeit eines Widerrufs wirksam Gebrauch macht, hat die Gesellschaft dem Anleger den zustehenden Rückgewährungsanspruch aus ihrem Vermögen zu leisten. Sollte die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt nicht über ausreichende Liquidität verfügen, besteht für den Anleger das Risiko, dass er seinen Anspruch nicht oder nicht vollständig zurück erhält. Dieses Risiko vergrößert sich für die Gesellschaft, wenn eine größere Anzahl von Anlegern von dem Widerrufsrecht Gebrauch macht. Das kann auch zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt passieren, wenn Gerichte oder die Rechtsprechung der Auffassung sind, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und dadurch das Widerrufsrecht des Anlegers noch nicht erloschen ist. Die Folge einer größeren Anzahl von Widerrufen kann dazu führen, dass die Gesellschaft die Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann und das Risiko einer Insolvenz besteht. Dieses würde für alle Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

5.12.11 DATENSCHUTZ UND AUSTAUSCHMÖGLICHKEIT DER ANLEGER UNTEREINANDER

Es besteht das Risiko, dass datenschutzrechtliche Regelungen des Treuhandvertrages einen unmittelbaren Austausch der nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligten Anleger erschweren oder unmöglich machen. Daten aus dem Treuheberregister werden nach dem Treuhandvertrag grundsätzlich nur mit Zustimmung des Betroffenen herausgegeben. Anleger können dadurch letztlich an einem abgestimmten Vorgehen und einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen auch ohne Zustimmung des Betroffenen durch die Treuhandkommanditistin erfolgt, wenn diese hierzu verpflichtet ist (etwa aufgrund entsprechender Gerichtsentscheidungen oder sonstiger rechtlicher Verpflichtungen).

Die Gesellschaft bzw. die Treuhandkommanditistin haben sich verpflichtet, die Daten der Anleger/Treugeber vertraulich zu behandeln. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Gesellschaft bzw. die Treuhandkommanditistin anlegerbezogene Informationen (z.B. Name und Anschrift) aufgrund von Gerichtsbeschlüssen bzw. rechtlichen und gesetzlichen Pflichten an Mitanleger herausgeben müssen, mit der Folge des Verlustes der Vertraulichkeit der Daten. Diese Offenlegung kann zu einem Missbrauch der Daten (z.B. Weitergabe an Dritte) führen mit entsprechenden Nachteilen für die betroffenen Anleger.

5.13 STEUERLICHE RISIKEN

5.13.1 FORTBESTAND DER STEUERLICHEN RECHTSLAGE

Das steuerliche Konzept des Beteiligungsangebotes beruht auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Gesetzen, Verwaltungsanweisungen und der anwendbaren Rechtsprechung. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze, Verwaltungsanweisungen oder Rechtsprechung auch zukünftig in unveränderter Form bestehen bleiben. Durch zukünftige Änderungen in der Gesetzgebung, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung der deutschen Finanzgerichte oder des Europäischen Gerichtshofs können sich die Beurteilung des steuerlichen Konzepts und die steuerlichen Folgen für die Gesellschaft und für die Anleger ändern. Sollten sich steuerliche Mehrbelastungen auf Ebene der Gesellschaft ergeben, so würde dies zu einer Minderung der Liquidität der Gesellschaft führen. Für die Anleger hätte dies geringere oder ausfallende Auszahlungen zur Folge. Würden die steuerlichen Mehrbelastungen die Ebene der Anleger betreffen, so hätten diese die Mehrbelastungen im Falle geringerer oder ausbleibender Auszahlungen der Gesellschaft aus ihrem Privatvermögen zu leisten. Dies kann zu einer Privatinsolvenz der Anleger führen.

5.13.2 QUALIFIKATION DER EINKÜNFTE, RISIKO EINER BETRIEBSAUFGABE

Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), bei der ausschließlich die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH, gemäß dem Gesellschaftsvertrag zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt ist. Sie ist daher eine gewerblich geprägte Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt

als solche ausschließlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Sollte die Komplementärin, z.B. aufgrund einer Insolvenz, aus der Gesellschaft ausscheiden und sollte es nicht gelingen, die ausscheidende Komplementärin durch eine andere persönlich haftende Gesellschafterin rechtzeitig zu ersetzen, besteht das Risiko einer unbeabsichtigten steuerlichen Betriebsaufgabe aufgrund des Wegfalls der gewerblichen Prägung. Alle stillen Reserven unter Einbeziehung der übertragenen § 6b-EStG-Rücklagen wären aufzulösen und im Rahmen des Betriebsaufgabegewinns zu versteuern. Steuerliche Mehrbelastungen würden zu einer Verminderung der Liquidität auf Ebene der Gesellschaft führen. Geringere Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein. Auch steuerliche Mehrbelastungen für die Anleger wären die Folge, die diese im Falle geringerer oder ausbleibender Auszahlungen aus eigenem Vermögen begleichen müssen. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

5.13.3 BETRIEBSPRÜFUNGSVORBEHALT

Eine endgültige Würdigung der steuerlich relevanten Sachverhalte durch die Finanzverwaltung erfolgt erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept der Gesellschaft nicht oder nicht vollumfänglich anerkennt und diesbezüglich eine andere Rechtsauffassung vertritt und somit von den erklärten steuerlichen Ergebnissen im Rahmen der Veranlagung oder im Rahmen einer Betriebsprüfung abweicht. Dies könnte sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger zu Steuernachzahlungen führen, die grundsätzlich ab dem 16. Monat nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,15 % für jeden vollen Monat zu verzinsen wären. Die Gesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Treuhandkommanditistin übernehmen keine Betriebsprüfungsrisiken.

Es besteht insoweit auch das Risiko, dass der Anleger Steuernachzahlungen und Zinsen zu leisten hat, ohne dass ihm Auszahlungen zufließen. In diesem Fall müsste der Anleger die Steuernachzahlungen und Zinsen aus seinem Privatvermögen leisten. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

5.13.4 FEHLEN DER ÜBERSCHUSSERZIELUNGSABSICHT

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene der Gesellschaft oder auf Ebene des Anlegers verneint. Dies hätte zur Folge, dass etwaige Verluste durch die Anleger nicht geltend gemacht werden könnten. Auch wäre die Übertragung einer § 6b-EStG-Rücklage auf die Gesellschaft dann nicht möglich gewesen, weshalb der Anleger seinen Immobiliengewinn, den er im Wege der § 6b-EStG-Rücklage auf die Gesellschaft übertragen wollte, rückwirkend versteuern müsste. Das Risiko einer Aberkennung der Gewinnerzielungsabsicht erhöht sich, wenn – entgegen den Annahmen und Empfehlungen des Anbieters – der Anleger die Kapitaleinlage an der Gesellschaft fremdfinanziert und/oder andere erhebliche Aufwendungen für den Erwerb und/oder die Verwaltung der Beteiligung zu tragen hat.

5.13.5 BEHANDLUNG VON AUFWENDUNGEN

Die bei der Gesellschaft anfallenden Aufwendungen werden entweder als sofort abziehbare Betriebsausgaben oder als aktivierungspflichtige Aufwendungen behandelt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht als sofort abziehbare Betriebsausgaben behandelt, sondern diese als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten des Gebäudes oder des Grund und Bodens aktiviert. Erfolgt die Aktivierung bei den Gebäuden, so werden diese mit dem jeweiligen Gebäude zusammen abgeschrieben. Erfolgt die Aktivierung hingegen beim Grund und Boden, der nicht planmäßig abgeschrieben werden kann, so können diese Aufwendungen erst bei Veräußerung geltend gemacht werden. Steuerliche Mehrbelastungen für den Anleger könnten die Folge sein.

5.13.6 VERLUSTAUSGLEICHSBESCHRÄNKUNG

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft erlittene steuerliche Verluste aufgrund von Verlustausgleichsbeschränkungen (z.B. § 15a, 15b und 10d EStG) nicht oder nur eingeschränkt mit anderweitigen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden können. Dies würde zu steuerlichen Mehrbelastungen beim Anleger führen.

5.13.7 BESTEUERUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Die Gesellschaft ist gewerblich geprägt im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Verkauft die Gesellschaft die Immobilie, so gehört der hierbei entstehende Veräußerungsgewinn einschließlich eventueller Wertsteigerungen zu dem steuerpflichtigen Ergebnis der Gesellschaft, und zwar unabhängig davon, wie lange die Gesellschaft die Immobilie gehalten hat. Der Veräußerungsgewinn ist auch dann steuerpflichtig, wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre liegen. Entsprechendes gilt für die Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft; auch insoweit ist der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer der Beteiligung einkommensteuerpflichtig. Im Jahr der Veräußerung endet wirtschaftlich gesehen der Steuerstundungseffekt, den der Anleger durch die Nutzung der Steuervergünstigungsvorschrift des § 6b EStG in Anspruch genommen hat. Es besteht das Risiko, dass es insoweit zu einer Aufdeckung von stillen Reserven und für den Anleger im Veräußerungsjahr zu einer höheren Steuerprogression, d.h. zu einem höheren Einkommensteuersatz, kommt. Dies könnte für den Anleger zu deutlichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

Bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen, errichten und veräußern, ist der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, auf Antrag aus der Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer herauszurechnen (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG). Es besteht insbesondere in dem Jahr, in dem die Gesellschaft die Immobilie veräußert, das Risiko, dass die

Voraussetzungen dieser Entlastungsvorschrift aufgrund der sehr restriktiven Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nicht erfüllt werden können. Dann unterläge im Veräußerungsjahr auch der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, der Gewerbesteuer. Dies gilt im Grundsatz auch für den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Immobilie. Da der Immobilienverkauf aber zugleich eine Betriebsveräußerung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG) darstellt, unterliegt der Veräußerungsgewinn gemäß § 7 S. 2 GewStG nur insoweit der Gewerbesteuer, soweit er nicht auf natürliche Personen entfällt. Es ist derzeit allerdings nicht absehbar, in welchem Umfang im Veräußerungsjahr natürliche Personen an der Gesellschaft beteiligt sein werden. Daher besteht das Risiko, dass eine höhere Gewerbesteuer als kalkuliert anfällt. Für die Anleger hätte dies geringere Auszahlungen zur Folge.

5.13.8 GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Durch den Verkauf der Immobilie durch die Gesellschaft oder den Verkauf der Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft besteht das Risiko, dass die Gesellschaft oder der Anleger, unter Berücksichtigung weiterer Grundstücksverkäufe oder Verkäufe von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Die Finanzverwaltung geht gemäß Schreiben des BMF vom 26. März 2004 (IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434) von einem gewerblichen Grundstückshandel aus, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte veräußert werden. Der Drei-Objekt-Regel kommt jedoch nur eine Indizwirkung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten oder bei Grundstücksübertragungen außerhalb der Zehn-Jahres-Frist einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen könnte.

Würde die Gesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, so hätte dies zur Folge, dass die Gewinne der Gesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen würden, ohne die Entlastungsvorschrift des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG in Anspruch nehmen zu können. Dies hätte geringere Auszahlungen an die Anleger zur Folge. Ferner käme für den Gewinn aus der Veräußerung der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilien auf Anlegerebene weder der Freibetrag des § 16 Abs. 4 EStG noch die Tarifermäßigung des § 34 EStG zur Anwendung. Der Gewinn wäre vielmehr als laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb einkommensteuerpflichtig. Die Immobilie würde nicht mehr dem Anlagevermögen, sondern dem Umlaufvermögen zugerechnet werden mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden könnten. Bereits vorgenommene Abschreibungen würden rückwirkend versagt werden. Da die Immobilie dem Umlaufvermögen zuzurechnen wäre, wäre außerdem eine Übertragung von stillen Reserven durch die Anleger gemäß § 6b EStG nicht möglich. Die Anleger hätten die stillen Reserven rückwirkend zu versteuern. Für den Anleger hätte dies erhebliche steuerliche Mehrbelastungen zur Folge. Auch Steuernachzahlungen und Zinsen können anfallen, die der Anleger ggf. aus seinem Privatvermögen zu begleichen hätte. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Auf Ebene des Anlegers kann ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Dem Anleger könnte aus der Veräußerung seiner Beteiligung an der Gesellschaft oder durch die Veräußerung der

Immobilie ein Zählobjekt zugerechnet werden. Aus der Veräußerung der Immobilie oder der Beteiligung an der Gesellschaft könnte dem Anleger nach Auffassung der Finanzverwaltung ein Zählobjekt zuzurechnen sein, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an deren Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert der Immobilie mehr als 250.000 € beträgt. In Verbindung mit weiteren Zählobjekten des Anlegers könnte dies einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Die privaten Immobilienverkäufe würden dann in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb könnten darüber hinaus auch Miet-/Pachteinnahmen umfassen.

Die Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels könnte zu steuerlichen Mehrbelastungen und auch zu Steuernachzahlungen nebst Zinsen führen, die der Anleger aus seinem Privatvermögen zu leisten hätte.

5.13.9 BETRIEBSVORRICHTUNGEN

Bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen, errichten und veräußern, ist der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, auf Antrag aus der Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer herauszurechnen (sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG). Schädlich für die Inanspruchnahme dieser Vergünstigung ist es, wenn von der Vermietung sogenannte Betriebsvorrichtungen umfasst sind, sofern der Umfang der Betriebsvorrichtungen eine Geringfügigkeitsgrenze überschreitet. Nach § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG sind Betriebsvorrichtungen Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören. Sie gehören nicht zum Grundbesitz, auch wenn sie wesentliche Bestandteile des Betriebsgrundstücks sind. Die Geringfügigkeitsgrenze wird nicht überschritten, wenn die Einnahmen aus dem Mitvermieten von Betriebsvorrichtungen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind (§ 9 Nr. 1 Satz 3 lit. c) GewStG). In formeller Hinsicht muss der Gewinn aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes gesondert ermittelt werden. In dem Gebäude sind verschiedene Betriebsvorrichtungen enthalten, für die kein gesondertes Mietentgelt vereinbart wurde. Es besteht das Risiko, dass die Voraussetzungen der Geringfügigkeitsgrenze entgegen der Kalkulation nicht erfüllt werden. In betreffenden Jahren unterläge dann auch der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, der Gewerbesteuer. Dies hätte eine höhere Gewerbesteuer als kalkuliert und für die Anleger geringere Auszahlungen zur Folge.

5.13.10 GRUNDERWERBSTEUER

Der Grunderwerbsteuer unterliegt gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, wenn innerhalb von 10 Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Der Anlegerbeitritt, Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt.

Es besteht diesbezüglich das Risiko, dass durch Übertragungen von Anteilen an der Gesellschaft an neue Gesellschafter bzw. im Zusammenhang mit der Umwandlung der Treugeberstellung in die Stellung eines Direktkommanditisten eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes bei der Gesellschaft von mindestens 90 % eintritt, die der Grunderwerbsteuer unterliegen würde. Dies hätte für den Anleger steuerliche Mehrbelastungen zur Folge, die dieser ggf. aus seinem Privatvermögen zu leisten hätte (vgl. Gesellschaftsvertrag §§ 16 und 17).

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist die JS Fondsinvest GmbH dazu verpflichtet, zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,6 % am Haftkapital beteiligt zu sein. Es besteht das Risiko, dass sie ihrer Kapitalerhöhungspflicht nicht nachkommt. Diesbezüglich besteht zudem das Risiko, dass die JS Fondsinvest GmbH ihren Zahlungsverpflichtungen (insbesondere Grunderwerbsteuer) aufgrund eines schädlichen Gesellschafterwechsels nicht nachkommen kann und die Grunderwerbsteuer von der Gesellschaft zu tragen wäre. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen auf Ebene der Gesellschaft führen. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

Bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei der JS Fondsinvest GmbH von mindestens 90 % würde die von ihr konzeptionsgemäß gehaltene mindestens 10,6 %-ige Beteiligung an den festen Kapitalkonten der Gesellschaft ebenfalls als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt. Es besteht das Risiko, dass aufgrund einer Beteiligung von 10 % oder weniger am Vermögen der Gesellschaft oder eines Anteilseignerwechsels bei der JS Fondsinvest GmbH zusammen mit unmittelbaren oder mittelbaren Anteilseignerwechseln auf Ebene der Gesellschaft oder Treugeberwechseln ein (indirekter) Wechsel von 90 % der Anteile am Vermögen der Gesellschaft in einem relevanten 10-Jahreszeitraum begründet wird und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst würde. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger oder Belastungen des Privatvermögens zum Ausgleich gegenüber den Mitgesellschaftern könnten die Folge sein.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die gestundete Einlage der JS Fondsinvest GmbH nicht als grunderwerbsteuerlich relevanten 10 % Anteil akzeptiert und mithin eine weitere Grunderwerbsteuer anfällt. Dies hätte geringere Auszahlungen in der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

5.13.11 FEHLENDER VORSTEUERABZUG BEI DER GESELLSCHAFT

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft bei einer Änderung eines Mietvertrages oder wenn einer der aktuellen Mieter das Objekt vertragswidrig auch für umsatzsteuerfreie Leistungen verwendet, nicht oder nicht vollständig auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten kann. Gleiches gilt für den Fall des Neuabschlusses des Mietvertrages mit einem anderen Mieter, wenn der Mieter kein Unternehmer ist oder umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt oder das Mietobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet. Die Gesellschaft wäre dann diesen Anteil betreffend nicht in der Lage, zur Umsatzsteuer zu optieren und könnte folglich die ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuern nicht als Vorsteuern geltend machen. Auch eine rückwirkende Vorsteuerkorrektur kann nicht ausgeschlossen werden. Kann die Gesellschaft Vorsteuern nicht mehr geltend machen,

so mindern diese als Kosten das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft. Aufgrund der Nichterstattung der Vorsteuern wird die Liquidität der Gesellschaft gemindert. Dies hätte wiederum geringere Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

44,6 % der Mietfläche sind an unternehmerische Mieter vermietet, die nicht oder nur im unwesentlichen Umfang zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Die Umsatzsteueroption für diese Mietverhältnisse wurde in Anwendung der in § 27 Abs. 2 UStG enthaltenden Übergangsregelung für sog. „Altgebäude“ ausgeübt. Die Anwendung dieser Übergangsregelung setzt voraus, dass das vermietete Gebäude vor dem 1. Januar 1998 fertiggestellt worden ist. Der Altbau wurde nach dem 1. Januar 1998 mehrfach saniert bzw. umgebaut. Die Gesellschaft geht davon aus, dass hierdurch dem Gebäude nicht das bautechnische Gepräge eines neuen Gebäudes gegeben wurde und dass der Altbau durch die Umbauten nach dem 1. Januar 1998 keine wesentliche Funktions- und Zweckveränderung erfahren hat. Es besteht das Risiko, dass sich diese Einschätzung als unrichtig herausstellt und die Übergangsregelung des § 27 Abs. 2 UStG nicht anwendbar ist. In diesem Fall wäre die Option zur Umsatzsteuer unwirksam und die Vorsteuerabzugsberechtigung würde insoweit entfallen. Die Gesellschaft hat das Grundstück unter Fortführung der Vermietungstätigkeit des Verkäufers im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen („GiG“) im Sinne von § 1 Abs. 1a UStG übernommen. Folglich ist die Gesellschaft in den umsatzsteuerlichen Berichtszeitraum des Verkäufers eingetreten. Das würde unter anderem bedeuten, dass die Gesellschaft etwaige Vorsteuerkorrekturen aus Vorsteuerbeträgen, die der Verkäufer zum Abzug geltend gemacht hat, nach § 15a Abs. 10 UStG übernimmt bzw. nach § 75 AO dafür haftet. Das potentielle Vorsteuerberichtigungsrisiko kann der Höhe nach nicht geschätzt werden. Wird die Gesellschaft für vergangene Vorsteuerkorrekturen in Anspruch genommen und kann die Gesellschaft Vorsteuern zukünftig entgegen der Kalkulation nicht mehr geltend machen, so mindern diese als Kosten das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft, soweit sie nicht als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren und dann über die Nutzungsdauer abzuschreiben sind. Hierdurch würde die Liquidität der Gesellschaft gemindert. Dies hätte wiederum geringere Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

5.13.12 HAFTUNG DES BETRIEBSÜBERNEHMERS

Gemäß § 75 AO haftet der Übernehmer eines Unternehmens oder eines gesondert geführten Betriebs für sogenannte Betriebssteuern (insbesondere Umsatzsteuer und Gewerbesteuer). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs wird die Übertragung vermieteter Grundstücke von § 75 AO umfasst. Voraussetzung ist, dass die Steuern seit dem Beginn des letzten, vor der Übereignung liegenden Kalenderjahrs entstanden sind und bis zum Ablauf von einem Jahr nach Anmeldung des Betriebs durch den Erwerber festgesetzt oder angemeldet werden.

Die Verkäuferin ist auskunftsgemäß eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG und dementsprechend grundsätzlich gewerbesteuerpflichtig. Es besteht das Risiko, dass auf den Veräußerungsgewinn der Verkäuferin Gewerbesteuer anfällt und die Gesellschaft hierfür zur Haftung herangezogen wird. Hierdurch würde die Liquidität der Gesellschaft gemindert. Dies hätte wiederum geringere Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

5.13.13 STEUERLICHE MELDEPFLICHTEN

Sowohl nach dem Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“) als auch nach dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) sind Finanzinstitute, sofern es sich um meldende Finanzinstitute handelt, verpflichtet, Registrierungs-, Identifikations- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die von ihnen geführten Konten zu erfüllen und ggf. die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu melden.

Die Gesellschaft ist als meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren. Die Gesellschaft als AIF bzw. die KVG muss daher prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen. Durch die Prüfung, ob meldepflichtige Konten vorliegen und die Meldung der entsprechenden Daten

können auf Ebene der Gesellschaft weitere Aufwendungen entstehen, die die Liquidität der Gesellschaft mindern. Geringere Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

5.13.14 § 6B ESTG-INVESTITIONSMÖGLICHKEIT

Planmäßig sollen Anleger die Beteiligung an der Gesellschaft als steuerbegünstigte Reinvestitionsmöglichkeit nach § 6b i.V.m. § 6c EStG nutzen können. Es besteht das Risiko, dass die der Gesellschaft zugrunde liegende Fondskonstruktion mit den entsprechenden steuerlichen Annahmen nicht oder nicht vollständig für den gewünschten Zweck tauglich ist und ein Anleger die gewünschten Steuerauswirkungen mit der Beteiligung nicht erzielen kann.

6 | WIRTSCHAFTLICHE ANGABEN [PROGNOSE]

6.1 ALLGEMEINES

Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.

Die Investitions- und Finanzierungsrechnung bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Investitionsphase der Gesellschaft

ab. In der Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung sind grundsätzlich Nettobeträge ohne Umsatzsteuer ausgewiesen, da die Gesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Die nachstehende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft. Neben der langfristigen Fremdfinanzierung wird der Gesellschaft während der Platzierungsphase ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen gewährt, das in der Tabelle nicht aufgeführt ist.

6.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSRECHNUNG

MITTELHERKUNFT [PROGNOSE]

	IN €	IN %
Kommanditkapital, davon	13.445.190	47,91
• Kapitaleinlagen der Anleger	12.000.000	42,76
• JS Fondsinvest GmbH (gestundete Einlage)	1.425.190	5,08
• DS-AIF Treuhand GmbH	20.000	0,07
Ausgabeaufschlag	600.000	2,14
Fremdkapital	14.017.500	49,95
Finanzierungsvolumen	28.062.690	100,00

MITTELVERWENDUNG [PROGNOSE]

	IN €	IN %
Kaufpreis der Immobilie	21.350.000	76,08
Transaktionskosten, davon	2.279.500	8,12
• Grunderwerbsteuer	1.281.000	4,56
• Maklervergütung	540.500	1,93
• Transaktionsberatung	275.000	0,98
• Sonstige Transaktionskosten	183.000	0,65
Bankguthaben/ Geldmarktinstrumente	650.000	2,32
Initialkosten, davon	2.041.722	7,28
• Finanzierungskosten	110.242	0,39
• Vergütung KVG Investitionsphase	335.480	1,20
• Vergütung Platzierungsgarantin	50.000	0,18
• Dienstleistung Finanzierung	106.000	0,38
• Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals	1.440.000	5,13
Investitions- und Instandsetzungsreserve	50.000	0,18
Zinsaufwand Eigenkapitalzwischenfinanzierung	71.331	0,25
JS Fondsinvest GmbH (gestundete Einlage)	1.425.190	5,08
Liquiditätsreserve	194.947	0,69
Investitionsvolumen	28.062.690	100,00

6.3 MITTELHERKUNFT

6.3.1 KOMMANDITKAPITAL

Die Finanzierung des Kaufpreises sowie der anfallenden Aufwendungen in der Gesellschaft werden prognosegemäß neben dem Fremdkapital durch Kommanditkapital in Höhe von bis zu 13.445.190 € erfolgen, wovon das einzuwerbende Kommanditkapital 12.000.000 € beträgt. Die Treuhandkommanditistin DS-AIF Treuhand GmbH hat eine Kommanditeinlage in Höhe von 20.000 € in die Gesellschaft geleistet.

Die JS Fondsinvest GmbH hält 2.400 €. Die JS Fondsinvest GmbH hat sich vertraglich verpflichtet, ihre Einlage so zu erhöhen, dass sie während der Platzierungsphase zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,6 % am Kapitalkonto I beteiligt ist. Prognosegemäß hält sie eine Beteiligung in Höhe von 1.425.190 €. Die Kommanditeinlage ist gestundet. Die Regelungen zu den Kapitalerhöhungen der JS Fondsinvest GmbH bei der Gesellschaft sind in Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“ beschrieben.

6.3.2 AUSGABEAUFSCHLAG

Der kalkulierte Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der jeweiligen Kommanditeinlage eines Gesellschafters (insgesamt planmäßig auf 12.000.000 €). Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet.

6.3.3 FREMDKAPITAL

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises wurde der Gesellschaft von der finanzierenden Bank ein langfristiges Darlehen in Höhe von insgesamt 14.017.500 € zur Verfügung gestellt.

Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Mai 2032 und wird anfänglich mit 1,0 % p.a. annuitätisch getilgt. Ab dem 30. Juni 2027 erhöht sich die annuitätische Tilgung auf 1,7 % p.a. Der vereinbarte Zinssatz während der Laufzeit bis zum 30. Mai 2032 beläuft sich auf 2,85 % p.a.

Neben dem langfristigen Darlehen wurde der Gesellschaft von der finanzierenden Bank zur Zwischenfinanzierung eines Teils des benötigten Kommanditkapitals ein Darlehen über 3.250.000 € gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Mai 2024 und kann erstmalig zum 30. Mai 2023 gekündigt und getilgt werden. Der bis zum 30. Mai 2023 vereinbarte Zinssatz beträgt 3,99 % p.a.

Weitere Angaben werden im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ unter dem Punkt „Finanzierungsverträge“ erläutert.

6.3.4 STILLE BETEILIGUNG

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises hat die Gesellschaft mit der JS Zweite Finanzholding GmbH einen Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung geschlossen. Weitere Angaben finden sich im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ unter dem Punkt „Stille Beteiligung“.

Die mit dem Einsatz des Fremdkapitals verbundenen Risiken werden detailliert im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ beschrieben.

6.4 MITTELVVERWENDUNG

6.4.1 KAUFPREIS DER IMMOBILIE

Gemäß des Grundstückskaufvertrages beläuft sich der Kaufpreis für das Anlageobjekt in Fulda auf 21.350.000 €. Der Kaufpreis wird bei Übernahme des Anlageobjektes durch die Gesellschaft von dieser gezahlt; kalkulierte Übernahme ist der 01. Januar 2023.

Vergleichen Sie hierzu die Ausführungen im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ im Abschnitt „Kaufvertrag“.

6.4.2 TRANSAKTIONSKOSTEN

Die anfallende Grunderwerbsteuer beträgt 1.281.000 € und entspricht 6,0 % des Kaufpreises. Die vereinbarte Maklervergütung beträgt 540.500 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG erhält für die Transaktionsberatung eine Vergütung von 275.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Hinsichtlich der rechtlichen, steuerlichen und technischen Beratung und Unterstützung bei der Ankaufprüfung und den Vertragsverhandlungen über den Grundstückskaufvertrag nebst Anlagen durch die rechtlichen/steuerlichen Berater sowie für die Bewertung des Anlageobjektes und die Beurkundung des Kaufvertrages entstehen der Gesellschaft weitere prognostizierte transaktionsbedingte Kosten in Höhe von 183.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

6.4.3 BANKGUTHABEN/ GELDMARKTINSTRUMENTE

Die Gesellschaft wird freie Liquidität in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anlegen. Auch die Anlage in Wertpapiere gem. § 193 KAGB ist möglich. Hierbei wird die KVG eine kurzfristige Verfügbarkeit des Geldes sicherstellen.

6.4.4 INITIALKOSTEN

6.4.4.1 Finanzierungskosten

Unter dieser Position sind die Bearbeitungs- und Vermittlungsggebühren für die abgeschlossenen Finanzierungsverträge in Höhe von 110.242 € ausgewiesen. Vergleichen Sie hierzu die Ausführungen im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ in dem Abschnitt „Finanzierungsverträge“.

6.4.4.2 Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft Investitionsphase

Die KVG erhält im Rahmen des mit der Gesellschaft abgeschlossenen KVG-Bestellungsvertrages für ihre Leistungen in der Initialphase eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 335.480 €. Aufgrund § 4 Nr. 8h UStG wird keine Umsatzsteuer berechnet. Vergleichen Sie hierzu die Ausführungen im Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

6.4.4.3 Vergütung Platzierungs-/Finanzierungsgarantin

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu

7.000.000 € durch die JS Zweite Finanzholding GmbH (Platzierungsgarantin und Stille Beteiligte) in Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital der Gesellschaft ist eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 50.000 € von der Gesellschaft zu leisten. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an.

6.4.4.4 Dienstleistung Finanzierung

Für die Strukturierung und Beratung im Zusammenhang mit der Stillen Beteiligten sowie der Erstellung der Platzierungsgarantie erhält die JS Fondsinvest GmbH eine Vergütung in Höhe von 50.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Für die Strukturierung und Beratung im Zusammenhang mit der (Eigenkapitalzwischen-)Finanzierung der finanzierenden Bank erhält die Dr. Peters GmbH & Co. KG eine Vergütung in Höhe von 56.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

6.4.4.5 Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals

Für Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals in der prognostizierten Höhe von bis zu 12.000.000 € erhält die Dr. Peters Invest GmbH eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von bis zu 1.440.000 €, soweit diese durch die Vermittlungsleistung verdient wird. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an. Dies entspricht 7 % des geplanten einzuwerbenden Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals entspricht. Die vorgenannte Vergütung umfasst auch Vergütungen für etwaige Untervermittler. Soweit mehr Kommanditkapital eingeworben wird als geplant, erhöht sich die absolute Vergütung entsprechend. Gemäß Gesellschaftsvertrag kann das einzuwerbende Kommanditkapital auf rund 12.138.000 € erhöht werden.

6.4.5 INVESTITIONS- UND INSTANDSETZUNGSRESERVE

Zur Abdeckung möglicher kurzfristiger Investitions- und Instandsetzungsarbeiten nach der Übernahme des Anlageobjektes sind neben der jährlichen Instandhaltungsrücklage aus Vorsichtsgründen zusätzlich 50.000 € berücksichtigt worden.

6.4.6 ZINSAUFWAND EIGENKAPITALZWISCHENFINANZIERUNG

Der prognostizierte Zinsaufwand aus dem Zwischenfinanzierungsdarlehen der finanzierenden Bank sowie aus der Stillen Beteiligung beträgt prognosegemäß insgesamt 71.331 €. Hiervon entfallen prognosegemäß 54.031 € auf das Zwischenfinanzierungsdarlehen der finanzierenden Bank sowie 17.300 € auf die Stille Beteiligung.

6.4.7 JS FONDSINVEST GMBH (GESTUNDETE EINLAGE)

Die JS Fondsinvest GmbH hat sich vertraglich verpflichtet, ihre Einlage so zu erhöhen, dass sie während der Platzierungsphase zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,6 % am Haftkapital beteiligt ist. Prognosegemäß hält sie eine Beteiligung in Höhe von 1.425.190 € (gestundete Einlage). Der Stundungszins wurde mit 3,0 % p.a. vereinbart. Die Regelungen zu den Kapitalerhöhungen der JS Fondsinvest GmbH bei der Gesellschaft sind in Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“ beschrieben.

6.4.8 LIQUIDITÄTSRESERVE

Die Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase ist mit 194.947 € ausgewiesen und für unvorhergesehene, nicht kalkulierbare Kosten, die sowohl in der Investitions- als auch in der Betriebsphase der Gesellschaft anfallen können, sowie als Ausgleich für unterjährige Liquiditätsschwankungen vorgesehen. Die Liquiditätsreserve der Gesellschaft wird in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/ oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

6.5 LAUFENDE KOSTEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT ZU TRAGEN SIND

Nach der Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs und dem Abschluss der Transaktionstätigkeit durch die Übernahme des Anlageobjektes durch die Gesellschaft fallen im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft bis zur Liquidation der Gesellschaft nachfolgende Vergütungen an:

6.5.1 LAUFENDE VERGÜTUNGEN, DIE AN DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND BESTIMMTE GESELLSCHAFTER (KOMPLEMENTÄRIN) ZU ZAHLEN SIND

Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die KVG, an die Gesellschafter der KVG oder die Gesellschafter der Gesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,8 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer betragen. Die Mindestvergütung der KVG für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt mindestens 72.000 € p.a. In 2022 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt auf die Gesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe liegt. Daneben können Transaktionskosten und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden.

Die Komplementärin erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 2.100 € p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Kaufvertrag über die in § 2 der Anlagebedingungen näher beschriebene Immobilie unterzeichnet wurde. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2024 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %.

Weitere Informationen zu der Vergütung der KVG finden sich in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

6.5.2 VERWAHRSTELLENVERGÜTUNG

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,066 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 9.996 € p.a. (jeweils inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer).

6.5.3 AUFWENDUNGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT UNMITTELBAR ZU TRAGEN SIND

Neben den vorgenannten Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
- bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- 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- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GwG);
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

6.5.4 GESAMTKOSTENQUOTE

Es wird eine Gesamtkostenquote in Form einer einzigen Zahl, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert, berechnet. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei der Gesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weiterer Aufwendungen an, die der Gesellschaft belastet werden können, ohne die von der Gesellschaft gesondert zu zahlenden Transaktions- und Initialkosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG, zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Vermögensge-

genstände der Gesellschaft.

Im Rahmen der Berechnung der Gesamtkostenquote sind die vorstehend genannten Vergütungen für die KVG, die Komplementärin und die Verwahrstelle sowie die Aufwendungen, die von der Gesellschaft unmittelbar zu tragen sind, miteinzubeziehen. In den Aufwendungen sind die zum Teil geschätzten Kosten für die Jahresabschlussprüfung, externe Bewerter und sonstige Kosten enthalten. Nicht enthalten sind die Initial- und Transaktionskosten, die Finanzierungskosten, die Instandhaltungskosten, die Veräußerungskosten sowie die erfolgsabhängige Vergütung der KVG. Die laufenden Kosten können folglich von Jahr zu Jahr schwanken.

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im Jahresbericht der Gesellschaft sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen sowie ab dem 1. Januar 2023 im Basisinformationsblatt.

6.6 TRANSAKTIONSKOSTEN

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Vermietung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen und dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 2 bis 4 der Anlagebedingungen entstehenden von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Sofern Auftraggeber dieser Leistungen die KVG ist, ist sie berechtigt, die ihr in Rechnung gestellten Kosten der Gesellschaft als Aufwändungsersatz weiter zu belasten.

6.7 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG AM ENDE DER FONDSLAFZEIT

Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15,0 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,0 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

6.8 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN

Der Anleger hat neben dem Ausgabepreis insbesondere folgende Kosten zu tragen, deren Anfall teilweise von persönlichen Entscheidungen des Anlegers abhängig ist:

- Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in

gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.

- Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditanteil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.
- Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom

Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 2,0 % des Anteilwertes verlangen.

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

6.9 ANGABEN ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG

Es liegen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine Daten über die bisherige Wertentwicklung der Gesellschaft vor. Daher können im Verkaufsprospekt diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden.

7 | RECHTLICHE ANGABEN

Nachfolgend werden die Verträge und die Vertragspartner beschrieben, die für die Durchführung des Investitionsvorhabens von wesentlicher Bedeutung sind. Eine Darstellung der wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages findet sich im Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“. Sowohl der Gesellschaftsvertrag als auch der Treuhandvertrag sind im Verkaufsprospekt vollständig im Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“ und im Kapitel 17 „Treuhandvertrag“ abgedruckt.

7.1 GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG („KAUFVERTRAG“)

Die Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Käufer“) hat am 29. September 2022 mit der Momentum Fulda GmbH & Co. KG („Verkäufer“) einen Grundstückskaufvertrag („Kaufvertrag“) geschlossen.

Kaufgegenstand ist folgender Grundbesitz:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Fulda, Grundbuch von Fulda, Blatt 15988, lfd. Nr. 1, Gemarkung Fulda, Flur 4, Flurstück 592/3, Gebäude- und Freifläche Bahnhofstraße 2 mit 1.093m².

Zum Grundbesitz gehört das aufstehende Gebäude, die Nebenanlagen, wesentliche Bestandteile sowie etwaiges Zubehör, soweit es im Eigentum des Verkäufers steht.

7.1.1 KAUFPREIS UND UMSATZSTEUER

Der Kaufpreis beträgt 21.350.000 €.

Bei dem Erwerb handelt es sich um eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne von § 1 Abs. 1a UStG. Auf den Kaufpreis fällt daher keine Umsatzsteuer an.

7.1.2 KAUFPREISFÄLLIGKEIT /ÜBERGABE KAUFGE- GENSTAND

Der Kaufpreis ist fällig am letzten Bankarbeitstag des Monats, in dem spätestens am 15. Kalendertage die Fälligkeitsmitteilung des Notars über den nach Eintritt der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen, Eintragung Auflassungsvormerkung, Vorliegen von Löschungsunterlagen für alle vom Käufer nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch, insbesondere in Abt. III, Vorliegen sämtlicher für die Eigentumsumschreibung erforderlichen behördlichen Erklärungen, insbesondere die Verzichtserklärung oder das Negativattest für die gesetzlichen Vorkaufsrechte, sowie dem Vorliegen der nachstehenden nicht durch den Notar zu prüfenden Fälligkeitsvoraussetzungen, zugegangen ist, nicht jedoch vor dem 31. Oktober 2022:

- dass die Mietflächen der Mieter Cognizant Technology Solutions GmbH und Plasma Fulda GmbH vertragsgerecht ausgebaut und übergeben wurden.
- dass der Mieter Cognizant Technology Solutions GmbH die erste Monatsmiete abzugsfrei geleistet hat, ausgenommen soweit noch mietfreie Zeiten gelten;
- dass mit dem Mieter Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH ein schriftformgerechter Mietnachtrag abgeschlossen wurde, mit dem der Austausch der Mietsicherheiten vereinbart wird;
- die Nutzungsänderungsgenehmigung für die mietvertraglich vereinbarte Nutzung des Mieters Plasma Fulda GmbH von der Stadt Fulda erteilt ist;
- der Mietvertragsnachtrag Nr. 1 mit dem Mieter Plasma Fulda GmbH vollständig (auch durch den Garanten) unterzeichnet vorliegt, und
- dass die Konformität der baulichen Ausführung mit dem Brandschutzkonzept gemäß der Baugenehmigung zur Revitalisierung durch den Ersteller des Konzeptes oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz – mit der Mitteilung über die abschließende Fertigstellung – bestätigt worden ist,
- dass in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung zur Revitalisierung die Nachweise über die sicherheitstechnische Überprüfung der technischen Anlage und Einrichtungen im Gebäude gemäß TPrüfVO dem Bauaufsichtsamt vor der Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung vorgelegt worden sind; und
- dass gemäß der Nachtragsbaugenehmigung zur Präzisierung der Gastronomieflächen im Erdgeschoss/Lüftungsgeschoss die im Wesentlichen mängelfreien Sachverständigenabnahmeberichte gemäß TPrüfVO dem Bauaufsichtsamt und der Brandschutzdienststelle vor baulicher Abnahmebegehung/Bauabnahme vorgelegt worden sind und dem Bauordnungsamt und der Brandschutzdienststelle die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen laut den Bauvorlagen und Auf-lagen schriftlich bestätigt worden ist.

Der Käufer kann auf alle Fälligkeitsvoraussetzungen, mit Ausnahme dem Vorliegen sämtlicher für die Eigentumsumschreibung erforderlichen behördlichen Erklärungen, verzichten.

Besitz, Nutzen und die Lasten gehen an dem Monatsletzten (24.00 Uhr) auf den Käufer über, der auf die vertragsgerechte Zahlung des Kaufpreises folgt („Übergabetag“).

Der Käufer übernimmt im Verhältnis zum Verkäufer an dessen Stelle zum Übergabetag alle Rechte und Pflichten aus den bestehenden Mietverträgen samt (jeweiligen) Nachträgen.

7.1.3 STEUERN

Der Verkäufer versichert, dass bis zum Übergabetag alle vom zuständigen Finanzamt angeforderten Steuern und steuerlichen Nebenleistungen sowie Abzugssteuern, für die eine Haftung des Käufers nach § 75 AO oder § 11 Abs. 2 GrStG bzw. des Grundstücks nach § 12 GrStG in Betracht kommt, vollständig und rechtzeitig entrichtet sind bzw. entrichtet werden.

Der Verkäufer haftet nicht für gewerbesteuerliche und/oder umsatzsteuerliche Risiken.

7.1.4 GARANTIE UND HAFTUNG VERKÄUFER

Im Kaufvertrag wurde die gesetzliche Sachmängelhaftung des Verkäufers ausgeschlossen.

Der Verkäufer hat verschiedene selbständige Garantien im Sinne des § 311 Abs. 1 BGB in Bezug auf den Kaufgegenstand und die Mietverträge abgegeben.

Bei Unrichtigkeit einer abgegebenen Garantie oder sonstigen Erklärung hat der Verkäufer den Käufer unverzüglich so zu stellen, wie dieser stehen würde, wäre der Rechtsmangel nicht existent bzw. wäre die betreffende Garantie nicht verletzt und/oder die jeweilige Erklärung zutreffend und vollständig (Naturalrestitution).

Gerät der Verkäufer mit seiner Verpflichtung in Verzug, ist der Käufer berechtigt, dem Verkäufer schriftlich eine angemessene Nachfrist von mindestens zehn (10) Bankarbeitstagen für deren Erfüllung zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist ist der Käufer berechtigt, anstatt der Naturalrestitution Schadensersatz in Geld gemäß den Vorschriften der §§ 249 ff. BGB zu verlangen. Die Geltendmachung von internen Verwaltungs- und Gemeinkosten, Folgeschäden, entgangenen Gewinnen – diese wiederum mit der Rückausnahme von Mietausfällen – oder Ansprüchen oder Einwänden, dass der Kaufpreis aufgrund unrichtiger Annahmen berechnet worden sei, ist jedoch ausgeschlossen.

Die Gesamthaftung des Verkäufers aus dem Kaufvertrag (einschließlich für auf Naturalrestitution gerichtete Ansprüche) ist der Höhe nach auf einen Betrag von maximal 10 % des Kaufpreises beschränkt. Der Käufer ist nur berechtigt, Ansprüche gegenüber dem Verkäufer geltend zu machen, sofern im Einzelfall der Anspruch EUR 10.000 (nachfolgend „De-Minimis Betrag“) und die Gesamthöhe aller solcher Einzelansprüche gegen den Verkäufer, unter Berücksichtigung des nachfolgenden Satzes, EUR 100.000 übersteigt (nachfolgend „Freibetrag“). Werden der De-Minimis Betrag und der Freibetrag überschritten, haftet der Verkäufer nur in Höhe des den Freibetrag übersteigenden Betrags.

Ansprüche des Käufers wegen Garantieverletzungen verjähren mit Ablauf von 18 Monaten seit dem Übergabetag.

7.1.5 RÜCKTRITTSRECHTE

Der Käufer ist berechtigt, von dem Kaufvertrag ohne weitere Fristsetzung zurückzutreten, wenn nicht bis spätestens binnen neun Monaten nach der Kaufvertragsbeurkundung („Long-Stop Date 1“) die notariell prüfbareren Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind.

Weiterhin ist der Käufer berechtigt, von Kaufvertrag ohne weitere Fristsetzung zurückzutreten, wenn nicht bis spätestens bis 31. März. 2023 („Long-Stop Date 2“) die Fälligkeitsvoraussetzung zu dem Mietvertrag Plasma Fulda GmbH, Nutzungsänderungsgenehmigung und Unterzeichnung Mietvertragsnachtrag Nr. 1, eingetreten sind oder er auf sie verzichtet hat.

Sofern der Verkäufer die Fälligkeitsvoraussetzungen zur Sicherung der Lastenfreiheit oder Nutzungsänderungsgenehmigung für den Mieter Plasma Fulda GmbH, nicht bis zum Long-Stop Date 1 bzw. 2 herbeigeführt hat, ist er im Rücktrittsfalle verpflichtet, dem Käufer die Beurkundungs- und angefallene Grundbuchkosten sowie die angemessenen Kosten seiner Berater und Finanzierungs- und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der vorliegenden Transaktion gegen entsprechenden Nachweis zu ersetzen; dafür wurde ein Pauschalbetrag i.H.v. EUR 100.000,00 vereinbart. Führt der Verkäufer zwar die Fälligkeitsvoraussetzung (Sicherung der Lastenfreiheit), jedoch eine oder mehrere der besonderen Fälligkeitsvoraussetzungen nicht bis zum Long-Stop Date herbei, ist er im Rücktrittsfalle verpflichtet, dem Käufer die Beurkundungs- und angefallene Grundbuchkosten zu erstatten.

Sonstige Ersatzansprüche sind im Falle eines vorstehenden Rücktritts ausgeschlossen.

Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, so ist jede Partei zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.

Wenn der Kaufgegenstand bis zum Übergabetag ganz oder teilweise zerstört wird oder falls eine erhebliche Verschlechterung eintritt, insbesondere durch Hochwasser, Feuer oder Sturm, ist jede Partei berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten; Voraussetzung ist allerdings, dass der Wert des Kaufgegenstandes gemäß der Bewertung eines geeigneten unabhängigen Sachverständigen dadurch um mindestens 20 % gemindert ist.

Kommt hingegen der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug, kann der Verkäufer, wenn er dem Käufer unter Androhung des Rücktritts eine Zahlungsfrist von vier (4) Wochen gesetzt hat, vom Kaufvertrag zurücktreten.

7.2 MIETERSTRUKTUR UND MIETVERTRÄGE

7.2.1 ÜBERSICHT MIETER UND MIETVERTRAGSDATEN (PROGNOSE)

Das Büro- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 2 in 36037 Fulda, befindet sich im Bereich des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 179 „Quartiersinnenentwicklung nördlich Petergasse“. In den Jahren 2020, 2021 und 2022 wurde das Gebäude revitalisiert. Neben der Erneuerung vor allem der Elektrotechnik und des Brandschutzes wurden die

jeweiligen Etagen entsprechend den Mieterbedürfnissen umgebaut und modernisiert. Die Mietfläche beläuft sich nun auf insgesamt ca. 5.075 m².

Das Büro- und Geschäftshaus weist einen Mietermix mit Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen auf und ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes vollvermietet.

Die Mieter sowie deren Vertragsdaten sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

MIETER	NUTZUNGSART	FLÄCHE (IN M ²)	JNKM ¹⁾ (IN €)	ANTEIL (IN %)	LAUFZEIT BIS ²⁾	VERLÄNGERUNGSOPTION	MIETANPASSUNG / WERTSICHERUNG
Medischulen gGmbH	Büro (Fachschulbetrieb)	1.787,0 m ²	265.863,60 €	27,7 %	2031	1 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um min. 10 %, zu 80 % der Änderung des VPI ³⁾
Hans im Glück Franchise GmbH	Gastronomie	508,2 m ²	144.000,00 €	15,0 %	2032	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um min. 10 %, zu 100 % der Änderung des VP ³⁾
ONLY Stores Germany GmbH	Einzelhandel	324,4 m ²	138.000,00 €	14,4 %	2031	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um min. 10 %, zu 85 % der Änderung des VP ³⁾
Schwabenhaus GmbH & Co. KG	Büro	773,1 m ²	123.360,00 €	12,9 %	2029	2 x 3 Jahre	jährlich zu 100 % der Änderung des VPI ³⁾ , erstmals 2024
Cognizant Technology Solutions GmbH	Büro	706,0 m ²	114.000,00 €	11,9 %	2033	-	jährlich zu 100 % der Änderung des VPI ³⁾ , erstmals 2030
Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH	Büro	475,6 m ²	85.737,48 €	8,9 %	2031	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um min. 10 %, zu 100 % der Änderung des VPI
Plasma Fulda GmbH	Plasmazentrum	449,9 m ²	84.000,00 €	8,8 %	2032	2 x 5 Jahre	jährlich zu 100 % der Änderung des VPI ³⁾ , erstmals 2033 zuvor Staffelmiete in den ersten 60 Mietmonaten
TT Facility Management GmbH	Lagerzwecke	51,2 m ²	4.080,00 €	0,4 %	2025	-	-
GESAMT		5.075,4 m²	959.041,08 €	100,0 %			

¹⁾ Entspricht der prognostizierten kalkulierten Jahresnettokaltmiete ohne Berücksichtigung des jeweiligen Mietbeginns und etwaiger mietfreier Monate zu Beginn der jeweiligen Mietlaufzeit.

²⁾ Es besteht ein Sonderkündigungsrecht für ONLY Stores Germany GmbH zum Ablauf des fünften Mietjahres und für Cognizant Technology Solutions GmbH in 2030.

³⁾ Der VPI ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex.

7.2.2 LAUFZEIT/ OPTIONEN

Das Büro- und Geschäftshaus ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes vollvermietet, wobei kein Mietvertrag (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) vor 2029 ausläuft. Darüber hinaus enthalten alle Verträge mit Ausnahme von Cognizant Technology Solutions GmbH und der Kellerflächen-Mieter Verlängerungsoptionen, die seitens der Mieter ausgeübt werden können. Sonderkündigungsrechte der Mieter sehen zwei Mietverträge vor. Cognizant Technology Solutions GmbH hat ein mit einer Entschädigungszahlung verbundenes einmaliges Sonderkündigungsrecht in 2030. ONLY Stores Germany GmbH hat ein umsatzgebundenes Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des fünften Mietjahres, entsprechend in 2026.

7.2.3 BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

Alle Mieter des Anlageobjektes tragen die Betriebs- und Nebenkosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Für die Betriebskosten, die die Mieter nicht direkt abrechnen, zahlen diese ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung zzgl. USt. Zudem zahlt jeder Mieter (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) pauschal jeweils zwischen 1 bis 3 % der Nettokaltmiete für die kaufmännische und technische Hausverwaltung.

Die Nebenkostenabrechnung gilt als durch den jeweiligen Mieter anerkannt, wenn dieser nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung schriftlich Widerspruch einlegt. Daneben kann, nach Ablauf von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung, der Vermieter keine Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung mehr fordern.

7.2.4 UMSATZSTEUER

Alle Mieter haben auf die Umsatzsteuerbefreiung für die Vermietung des Anlageobjektes verzichtet, so dass vom Mieter Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe auf die Mietzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten ist. Die Mieter haben sich verpflichtet, die Mietflächen ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug beim Vermieter nicht ausschließen.

7.2.5 WERTSICHERUNG

Die Wertsicherung der Mietverträge (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) erfolgt grundsätzlich über eine Mietpreisindexierung bemessen an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Die Mietverträge mit Medischulen gGmbH (gemeinnützig), Hans im Glück Franchise GmbH, ONLY Stores Germany GmbH sowie Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH beinhalten eine Mietpreisanpassung bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um 10 % in Höhe von jeweils 80 % bis 100 % der prozentualen Änderung des Index.

Mietpreisanpassungen zu 100 % der jährlichen prozentualen Änderung des Index erfolgen in den Mietverträgen mit Schwabenhaus GmbH & Co. KG (erstmalig in 2024), Cognizant Technology Solutions GmbH (erstmalig in 2030) und Plasma Fulda GmbH (erstmalig

in 2033). Der Mietvertrag mit Plasma Fulda GmbH sieht zudem zunächst für 60 Monate eine Staffelmiete vor.

Der Mietvertrag mit TT Facility Management GmbH sieht keine Mietpreisanpassung vor.

7.2.6 INSTANDHALTUNG/ INSTANDSETZUNG/ ERSATZBESCHAFFUNGEN/ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Jeder Mieter des Hauses übernimmt die Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie Erneuerung des Mietgegenstandes einschließlich der von ihm ausschließlich genutzten technischen Anlagen und Einrichtungen.

Die mietvertraglichen Vereinbarungen sehen vor, dass der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach sowie sämtlicher zentraltechnischer Anlagen, Gemeinschaftsanlagen und -flächen verantwortlich ist. Die Kosten für Betrieb, Wartung, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der technischen Einrichtungen sowie für Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftsanlagen und -flächen werden weitgehend auf die Mieter umgelegt. Die Mieter übernehmen grundsätzlich die Kosten der Instandsetzung innerhalb der Mietsache sowie die Kosten für Klein- und/ oder Schönheitsreparaturen. Die Kostenumlagen sind – wie allgemein üblich – für den Einzelfall und/ oder der Höhe nach begrenzt.

7.2.7 MIETSICHERHEITEN

Grundsätzlich haben die Mieter (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) eine Mietsicherheit in Form einer Barkaution oder Bürgschaft entsprechend in jeweiliger Höhe von zwei oder drei Nettokaltmieten zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und USt. hinterlegt. Zudem hat für Plasma Fulda GmbH die verbundene Gesellschaft STRADIS-MED GmbH die Mithaftung der Mieten und Nebenkosten zzgl. USt. für die ersten 24 Monate der Mietlaufzeit übernommen. Der Mietvertrag von TT Facility Management GmbH sieht keine Mietsicherheiten vor.

7.2.8 UNTERVERMIETUNG

Die Mieter dürfen den jeweiligen Mietgegenstand nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Eine Untervermietung an Unternehmen, deren Hauptgeschäftszweck im Vertrieb von Strom, Wasser oder Gas, dem Erbringen von energienahen Dienstleistungen (Strom, Gas, Wärme, Kälte, Licht), der Energieerzeugung und -verteilung oder dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht, ist untersagt.

7.2.9 KONKURRENZSCHUTZ

Für den Mieter Hans im Glück Franchise GmbH wird Konkurrenzschutz für gastronomische Betriebe mit Burgern als Hauptsortiment gewährt. Dem Mieter Plasma Fulda GmbH wird Konkurrenzschutz in Bezug auf weitere Plasma- und Blutspendezentren gewährt. Den übrigen Mietern wird kein Konkurrenzschutz gewährt.

7.2.10 RÜCKGABE

Die Mieter verpflichten sich grundsätzlich, bei Beendigung des jeweiligen Mietverhältnisses, auch bei vorzeitigem Auszug, den Mietgegenstand vollständig geräumt und gereinigt zu übergeben. Den Vermieter trifft grundsätzlich keine Aufbewahrungspflicht für die von den Mietern im Mietgegenstand zurückgelassenen Sachen.

7.3 FINANZIERUNGSVERTRÄGE

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises hat die Gesellschaft mit einer deutschen Sparkasse ein langfristiges Darlehen abgeschlossen.

Zur teilweisen Zwischenfinanzierung des Kommanditkapitals hat die Gesellschaft mit einer deutschen Sparkasse eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung abgeschlossen.

Die finanzierende Bank hat an dem wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Konzept des Beteiligungsangebotes nicht mitgewirkt. Sie ist nicht für das Beteiligungsangebot verantwortlich und übernimmt keine Haftung für den Eintritt des wirtschaftlichen beziehungsweise steuerlichen Erfolges des Beteiligungsangebotes.

7.3.1 LANGFRISTIGES DARLEHEN

Die Gesellschaft hat am 29. September 2022 mit einer deutschen Sparkasse („Bank“) einen langfristigen Darlehensvertrag über 14.017.500 € abgeschlossen. Das langfristige Darlehen dient der teilweisen Kaufpreisfinanzierung.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt gemäß Auszahlungsauftrag der Gesellschaft. Das Darlehen unterliegt üblichen Auszahlungsvoraussetzungen, u.a. die in Teilen an den Vollzug des Kaufvertrages und die Mietverträge für das Anlageobjekt sowie einer Mindestjahresnettokaltmiete (959 TEUR) gekoppelt sind. Die finanzierende Bank ist ab dem 1. Dezember 2022 berechtigt, Bereitstellungszinsen von 2,00 % p.a. des nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrages zu berechnen.

Das Darlehen wird zu einem Auszahlungskurs von 100,00 % ausbezahlt und wird mit einem Zinssatz von 2,85 % p.a. verzinst. Der Sollzinssatz ist für die gesamte Vertragslaufzeit gebunden. Die Zinsrechnung erfolgt nach der deutschen Zinsmethode (30/360). Die Tilgung beträgt anfänglich 1,00 % p.a. des Darlehensnennbetrages zuzüglich der durch die Rückzahlung ersparten Zinsen. Die jährliche Leistungsrate (Zinsen und Tilgung) ist jeweils am 30. eines Monats zu zahlen. Zum 30. Juni 2027 ändert sich die Tilgung auf 1,70 % p.a. des Darlehensnennbetrages zuzüglich der durch die Rückzahlung ersparten Zinsen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Mai 2032. Die Restvaluta des Darlehens ist am Ende der Laufzeit zur Rückzahlung fällig.

Eine Kündigung des Darlehens ist nur aus wichtigem Grund möglich. Zur Sicherung der Ansprüche der finanzierenden Bank hat die Gesellschaft dieser zwei Grundschulden über jeweils 8.633.750 € am Anlageobjekt Bahnhofstr. 2, 36037 Fulda abgetreten. Eine dieser Grundschulden ist vollstreckbar. Weiterhin sind zur Absicherung der Darlehensforderungen die Mietzinsforderungen am Anlageobjekt von der Gesellschaft abgetreten.

Sämtliche Sicherheiten sind erstrangig. Eine Wiederverwendung der

bestehenden Buchgrundschulden ist möglich. Eine Wiederverwendung der weiteren gestellten Sicherheiten ist nicht vorgesehen. Im Falle einer Umfinanzierung werden die weiteren Sicherheiten eingezogen und neue Sicherheiten in entsprechender Höhe bestellt.

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Fulda.

7.3.2 EIGENKAPITALZWISCHENFINANZIERUNG

Die Gesellschaft hat am 29. September 2022 mit einer deutschen Sparkasse („Bank“) einen Darlehensvertrag über 3.250.000 € abgeschlossen. Das Darlehen dient der teilweisen Zwischenfinanzierung des noch nicht platzierten beziehungsweise des platzierten aber noch nicht eingezahlten Kommanditkapitals.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt gemäß Auszahlungsauftrag der Gesellschaft. Das Darlehen unterliegt üblichen Auszahlungsvoraussetzungen, die in Teilen an den Vollzug des Kaufvertrages und die Mietverträge für das Anlageobjekt gekoppelt sind. Die finanzierende Bank ist ab dem 01. Dezember 2022 berechtigt, Bereitstellungszinsen von 2,00 % p.a. des nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrages zu berechnen.

Das Darlehen wird unter Berücksichtigung des Abzugs eines Disagios in Höhe von 0,35 % zu einem Auszahlungskurs von 99,65 % ausbezahlt.

Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 3,99 % p.a. verzinst, welcher bis zum 30. Mai 2023 unveränderlich ist. Nach dem 30.05.2023 ist der Zinssatz variabel und beträgt auf aktueller Berechnungsbasis 4,324 % p.a. Der Zinssatz ändert sich, wenn der Referenzzinssatz, der Euribor-Dreimonatsgeld/ Tagessatz, sich um mehr als 0,00 % geändert hat. Der vorgenannte Zinssatz wird in diesem Fall um die Änderung des Referenzzinssatzes angepasst. Die Zinszahlungen sind jeweils am Monatsende zu leisten. Die Zinsen sind in Teilbeträgen nach der deutschen Zinsmethode (30/360) jeweils am 30. eines Monats zu zahlen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Mai 2024 und ist sodann vollständig zu tilgen.

Das Darlehen kann beiderseits erstmalig mit einer Frist von einem Monat bereits zum 30. Mai 2023 ganz oder teilweise gekündigt werden. Wird das Darlehen nach Ablauf der ersten oder einer folgenden Festzinsvereinbarung mit veränderlichem Zinssatz fortgeführt, so kann es in der Folgezeit jederzeit mit einer Frist von drei Monaten gegenüber dem Vertragspartner ganz oder teilweise gekündigt werden. Darüber hinaus ist eine Kündigung des Darlehens nur aus wichtigem Grund möglich.

Zur Sicherung der Ansprüche der finanzierenden Bank hat die Gesellschaft dieser zwei Grundschulden über jeweils 8.633.750 € am Anlageobjekt Bahnhofstr. 2, 36037 Fulda abgetreten. Eine dieser Grundschulden ist vollstreckbar. Weiterhin sind zur Absicherung der Darlehensforderungen die Mietzinsforderungen am Anlageobjekt von der Gesellschaft abgetreten.

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Fulda.

7.4 TRANSAKTIONSBERATUNG

Die Gesellschaft hat mit der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG am 01. Juni 2022 einen Transaktionsberatungsvertrag geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Unterstützung durch die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG bei der Durchführung der Ankaufsprüfung/ Due Diligence, der Kaufvertragsverhandlungen sowie der Übernahme des Anlageobjektes durch die Gesellschaft. Der Vertrag läuft bis zum Ende des Monats, in dem die Gesellschaft die Immobilie übernommen hat.

Die Vergütung beträgt 275.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht mit Vertriebsfreigabe durch die BaFin für die Gesellschaft und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft zulässt.

Etwaige Schadenersatzansprüche sind auf einen einmaligen Betrag von 1.000.000 € beschränkt. Dies gilt beispielsweise nicht bei Arglist oder grober Fahrlässigkeit.

7.5 VERTRIEB UND PLATZIERUNG

Die Gesellschaft hat mit Vertrag vom 22. September 2022 die Dr. Peters Invest GmbH („DP Invest“) mit der Einwerbung des Kommanditkapitals beauftragt. Das zu vermittelnde Kommanditkapital beläuft sich zum Zeitpunkt der Vertragsaufstellung auf 12.000.000 €. Die DP Invest hat dabei die im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft aufgeführten Voraussetzungen an die Gesellschafter zu beachten.

Für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Gesellschaft erhält die DP Invest eine Vertriebsprovision in Höhe von 7 % des vermittelten und eingezahlten Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des eingezahlten Kommanditkapitals entspricht. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an. Der Anspruch auf diese Vergütung entsteht sukzessive, wenn folgende Bedingungen kumulativ vorliegen: (i) Annahme des rechtsverbindlichen Beitritts eines Anlegers zur Gesellschaft, (ii) Ablauf der jeweiligen Widerrufsfrist und (iii) Einzahlung des jeweiligen Kommanditkapitals in voller Höhe jeweils zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag auf das Konto der Gesellschaft gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft bzw. deren Beitrittserklärung. Die Vergütung ist entsprechend rätierlich fällig.

Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Vollvertrieb des Kommanditkapitals. Sofern die Geschäftsführung die Platzierungsphase gemäß Gesellschaftsvertrag verlängert oder verkürzt, verlängert oder verkürzt sich auch die Tätigkeit der DP Invest. Kündigungen sind beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.

Die Haftung der DP Invest ist auf 1.000.000 € begrenzt, soweit nicht die Haftung auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht.

7.5.1 PLATZIERUNGS-/ FINANZIERUNGSGARANTIE

Die JS Zweite Finanzholding GmbH („Stille Beteiligte“) hat am 22. September 2022 gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 7.000.000 € abgegeben.

Die Garantin verpflichtet sich gegenüber der Gesellschaft uneinge-

schränkt und unwiderruflich, unverzüglich den Teil des einzuwerbenden Kommanditkapitals, der bis zum Fälligkeitstag (wie nachfolgend definiert) nicht von Dritten rechtsverbindlich – jedoch ungeachtet etwaiger Widerrufsfristen – gezeichnet worden ist, selbst zu zeichnen und einzuzahlen.

Der Fälligkeitstag ist der 31. Dezember 2023.

Die Platzierungsgarantie kann von der Gesellschaft ganz oder teilweise früher in Anspruch genommen werden, wenn:

- a) die Zeichnung einer Kommanditeinlage von der Garantin zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 263 KAGB notwendig ist oder
- b) durch eine zeitlich spätere Zeichnung der Garantin oder eines Dritten Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, es sei denn diese wird von der Garantin oder Dritten übernommen, oder
- c) die Eigenkapitalzwischenfinanzierung aus sonstigen Gründen zur Rückführung fällig wird.

Die Garantin kann im Fall von c) der Gesellschaft den Teilbetrag als Nachrangdarlehen zur Verfügung stellen, durch den die Verpflichtung aus § 263 KAGB auch unter Berücksichtigung dieses Nachrangdarlehens erfüllt wird. Die Verwahrstelle hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben dem Nachrangdarlehen zuzustimmen.

Weiterhin verpflichtet sich die Garantin gegenüber der Gesellschaft den Teil des angestrebten Kommanditkapitals, der zwar von Dritten rechtsverbindlich gezeichnet worden ist, aber zum Zeitpunkt der fälligen Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung nicht eingezahlt worden ist oder sollten Dritte ihrer Einzahlungsverpflichtung endgültig nicht nachkommen und aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, entweder

- a) selbst zu zeichnen und einzuzahlen oder
- b) der Gesellschaft ein Nachrangdarlehen in entsprechender Höhe zur Verfügung zu stellen, sofern die Verpflichtung aus § 263 KAGB auch unter Berücksichtigung dieses Nachrangdarlehens erfüllt wird und die Verwahrstelle gemäß den gesetzlichen Vorgaben zustimmt oder
- c) einen Teilbetrag als Nachrangdarlehen zur Verfügung zu stellen, der die Anforderungen aus § 263 KAGB nicht gefährdet sowie den dann fehlenden weiteren Teil gemäß a) selbst zu zeichnen.

Sofern die Garantin der Gesellschaft ein Nachrangdarlehen gewährt, gelten für dieses folgende Konditionen:

- a) Variabler Zinssatz auf Basis des 1-Monats-Euribors zuzüglich einer Marge von 2,5 % p.a.
- b) Tilgung jeweils in Höhe von 83 % auf die in dem betreffenden Monat von Anlegern widerrufsfrei eingezahlten Kommanditeinlagen. Die Tilgung erfolgt grundsätzlich jeweils monatlich zum Monatsende. Sofern dies zur Erfüllung der Verpflichtungen aus § 263 KAGB nicht ausreicht, hat die Tilgung entsprechend früher zu erfolgen.

Die Garantin ist berechtigt einen Dritten zu benennen, der anstelle der Garantin die vorgenannten Zeichnungs- und Zahlungsverpflichtungen übernimmt.

Die Garantie wird wirksam am Tag des rechtsverbindlichen Beitritts des ersten Anlegers an der Gesellschaft als Publikums-AIF.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält die Garantin gemäß gesonderter Vereinbarung vom 22. September 2022 eine Vergütung in Höhe von insgesamt 50.000 €. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an.

Die Vergütung für die Übernahme der Platzierungsgarantie entsteht mit dem rechtsverbindlichen Beitritt des ersten Anlegers an der Gesellschaft als Publikums-AIF.

Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Dortmund.

7.6 STILLE BETEILIGUNG

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises hat die Gesellschaft mit der JS Zweite Finanzholding GmbH einen Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung geschlossen. Diese beginnt mit dem Tag der ersten Gutschrift des konkreten Einlagebetrages auf dem Gesellschaftskonto. Die Einlage wird abgerufen, wenn der Kaufpreis der Immobilie fällig ist und ist spätestens 2 Bankarbeitstage vor dem Kaufpreisfälligkeitstag einzuzahlen („Zahlungseingangstag“). Die Höhe richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit vorliegenden Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis für die Immobilie zuzüglich der externen Fondskosten abzüglich des Kommanditkapitals der Gesellschaft und weiteren Finanzierungs- und Kapitalzusagen der Gesellschaft welche zum Zahlungseingangstag vorliegen oder nach Ansicht der Gesellschaft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vorliegen werden und auf dem Konto der Gesellschaft als Bankguthaben gutgeschrieben sind bzw. mit positivem Saldo gutgeschrieben sein sollten. Die Einlageverpflichtung des Stillen Gesellschafters ist begrenzt auf maximal 7.000.000 €. Erhöht die Gesellschaft ihr Kommanditkapital nach dem Fälligkeitstag des Kaufpreises für die Immobilie, ist die Gesellschaft berechtigt und verpflichtet, den geleisteten Einlagebetrag des Stillen Gesellschafters in ganz oder teilweise zurückzuzahlen, sofern die jeweilige Rückzahlung aufsichtsrechtlich zulässig ist und die Liquidität nicht zur Begleichung vorrangiger anderer Verbindlichkeiten zu verwenden ist. Rückzahlungsbeträge können nicht wieder in die Gesellschaft eingelegt werden.

Der Stille Gesellschafter nimmt am Gewinn, nicht aber am Verlust der Gesellschaft teil (typisch stille Gesellschaft). Der Stille Gesellschafter nimmt an dem nach den Vorschriften des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft ermittelten Gewinn der Gesellschaft entsprechend der Höhe der Stillen Beteiligung im Verhältnis zum Kommanditkapital der Gesellschaft teil. Die Mindestverzinsung des Einlagenkontos des Stillen Gesellschafters beträgt 2,5 % pro Kalenderjahr und erfolgt taggenau. Die Stille Gesellschaft endet spätestens am 31. Dezember 2023. Bei Beendigung der stillen Gesellschaft hat der Stille Gesellschafter Anspruch auf sein Auseinandersetzungsguthaben, das auf den Tag der Beendigung der Stillen Gesellschaft zu ermitteln ist. Das Auseinandersetzungsguthaben errechnet sich aus dem Saldo des nach Maßgabe des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft ermittelten Einlage- und Privatkontos des Stillen Gesellschafters.

7.7 JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, mit der Prüfung der Gesellschaft und des Jahresberichts zum 31. Dezember 2022 beauftragt. Die Pflichten des Abschlussprüfers ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgelegt sind.

7.8 SONSTIGES

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises hat die Gesellschaft mit Der Vertrag über die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“ beschrieben. Die mit der Verwahrstelle abgeschlossenen Verträge sind in Kapitel 10 „Angaben zur Verwahrstelle“ dargestellt.

Die KVG wird die DS Immobilien GmbH & Co. KG als Dienstleister mit dem kaufmännischen und technischen Facility Management des Anlageobjektes beauftragen. Es ist eine jährliche Vergütung in Höhe von anfänglich 24.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vorgesehen.

Unmittelbare Rechte werden den Anlegern durch die abgeschlossenen Verträge nicht gewährt.

8 | KURZANGABEN ZU BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

8.1 VORBEMERKUNG

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens dargestellt. Der Darstellung liegt die Annahme zugrunde, dass es sich bei den Anlegern, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber oder gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen, um ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässige und unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren. Soweit dies auf den Anleger nicht zutrifft, ist die Darstellung der steuerlichen Grundlagen nicht oder nur eingeschränkt übertragbar. Es wird jedem Anleger empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung an der Gesellschaft mit seinem steuerlichen Berater zu erörtern. Die steuerlichen Angaben sind nach bestem Wissen zusammengestellt und berücksichtigen den Rechtsstand sowie die aktuelle Rechtsprechung und die von den Steuerbehörden angewandte Verwaltungspraxis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Die Zahlung der aus der Beteiligung resultierenden Einkommensteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls weiterer Steuern (zum Beispiel Kirchensteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer) obliegt dem jeweiligen Anleger.

Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

8.2 INVESTMENTSTEUERGESETZ

Bei der Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt) handelt es sich um einen Alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (§§ 149 ff. KAGB).

Die Regelungen zur Investmentbesteuerung gemäß dem Investmentsteuergesetz (InvStG) kommen jedoch bei der Gesellschaft nicht zur Anwendung, da sie als Personengesellschaft gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG von der Anwendung des InvStG ausgenommen ist.

8.3 EINKOMMENSTEUER

8.3.1 STEUERLICHE BEHANDLUNG DER GESELLSCHAFT

8.3.1.1 Steuerliche Qualifikation der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine in Deutschland steuerlich ansässige Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Steuerlich wird die Personengesellschaft als transparent behandelt. Sie selbst unterliegt weder der Einkommensteuer noch der Körperschaftsteuer. Die auf Ebene der Gesellschaft erzielten Ergebnisse werden den Gesellschaftern als originäre eigene Einkünfte zugerechnet, die

diese dann im Rahmen ihrer Einkommensteuerveranlagung – unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse – mit ihrem persönlichen Einkommensteuersatz versteuern. Die Zurechnung der Einkünfte erfolgt anteilig nach Maßgabe der quotalen Beteiligung der Anleger an der Gesellschaft.

8.3.1.2 Einkünfte der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), bei der ausschließlich die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH, gemäß dem Gesellschaftsvertrag zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt ist. Sie ist daher eine gewerblich geprägte Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt als solche ausschließlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

8.3.1.3 Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte aus Gewerbebetrieb ist, dass sowohl auf Gesellschafts- als auch auf Gesellschafterebene eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn Gesellschaft und Gesellschafter beziehungsweise Treugeber bei Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bzw. ab Beginn ihrer Beteiligung an der Gesellschaft beabsichtigen, über den Zeitraum der voraussichtlichen Dauer der Geschäftstätigkeit bzw. ihrer Beteiligung an der Gesellschaft einen (positiven) Totalgewinn zu erzielen und hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in absehbarer Zeit ein steuerlicher Totalgewinn prognostiziert werden kann.

Die Gewinnerzielungsabsicht muss sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger gegeben sein.

Die Gesellschaft wird gemäß der Projektkalkulation aus der Vermietung der Immobilie einen steuerlichen Totalgewinn erzielen. Nach Auffassung der Gesellschaft ist die Erzielung eines Totalgewinns ausreichend begründet, so dass von Beginn an eine Gewinnerzielungsabsicht gegeben ist und eine sogenannte Liebhaberei ausscheidet. Dies gilt auch für die Ebene der Anleger, soweit diese ihre Beteiligung an der Gesellschaft ausschließlich durch eigenes Kapital finanzieren und die Beteiligung nicht vorzeitig veräußern oder verschenken. Insoweit kann die Beurteilung auf Ebene der Gesellschaft auf die Ebene der Anleger regelmäßig übertragen werden.

Erfolgt durch den Anleger jedoch eine teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, so ist darauf zu achten, dass die Aufwendungen für die Beteiligungsfinanzierung sowie die weiteren im Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehenden Aufwendungen („Sonderbetriebsausgaben“) auf Ebene des Anlegers seinen anteiligen Totalgewinn nicht übersteigen. Anderenfalls könnte die Gewinnerzielungsabsicht des betreffenden Gesellschafters in Frage gestellt bzw. aberkannt werden. Wird die Gewinnerzielungsabsicht aberkannt, so werden die Einkünfte dem nicht steuerbaren Bereich

der privaten Vermögenssphäre zugeordnet (sog. „Liebhaberei“). Als Folge können dann weder zugewiesene Verluste noch Sonderbetriebsausgaben steuerlich geltend gemacht werden.

Ferner ist zu beachten, dass im Fall der Übertragung der Beteiligung im Zeitpunkt des Vorliegens von Verlusten einkommensteuerrechtlich die Nichtanerkennung der steuerlichen Verluste beim Übertragenden möglich ist.

Anlegern, die eine Anteilsfinanzierung planen, wird daher geraten, dies vorab mit ihrem steuerlichen Berater zu erörtern. Gleiches gilt im Fall einer vorzeitigen Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung der Beteiligung durch den Anleger.

8.3.1.4 Gewinnermittlung

Die Gesellschaft ist eine gewerblich geprägte Gesellschaft, die Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG erzielt. Sie ist verpflichtet, für jedes Geschäftsjahr einen kaufmännischen Jahresabschluss einschließlich einer Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen. Der Gewinn wird nach den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, ggf. unter Berücksichtigung ergänzender steuerlicher Sonderregelungen, ermittelt.

Die Aufwendungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Anschaffung der Immobilie sind als Teil der Anschaffungskosten zu aktivieren und soweit auf abnutzbare Wirtschaftsgüter, insbesondere das Gebäude, entfallend über die jeweilige Nutzungsdauer abzuschreiben. Die auf den Grund und Boden entfallenen Anschaffungskosten können planmäßig nicht abgeschrieben werden. Sie wirken sich steuerlich erst im Rahmen eines Verkaufs aus.

Gemäß § 6e EStG gehören zu den Anschaffungskosten von Wirtschaftsgütern, die ein Steuerpflichtiger gemeinschaftlich mit weiteren Anlegern gemäß einem von einem Projektanbieter vorformulierten Vertragswerk anschafft, auch die sogenannten Fondsetablierungskosten. Fondsetablierungskosten sind alle auf Grund des vorformulierten Vertragswerks neben den Anschaffungskosten im Sinne von § 255 des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Anleger an den Projektanbieter oder an Dritte zu zahlende Aufwendungen, die auf den Erwerb der Wirtschaftsgüter gerichtet sind. Zu den Anschaffungskosten gehören darüber hinaus alle an den Projektanbieter oder an Dritte geleisteten Aufwendungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase. Zu den Anschaffungskosten zählen demgemäß auch die Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen für Komplementäre, Geschäftsführungsvergütungen bei schuldrechtlichem Leistungsaustausch und Vergütungen für Treuhandkommanditisten, soweit sie auf die Investitionsphase entfallen. Derartige Fondsetablierungskosten können daher nicht sofort als Betriebsausgaben mit steuerlicher Wirkung abgezogen werden.

In Übereinstimmung hiermit werden im Rahmen der Fondskalkulation neben den Transaktionskosten (insbesondere Grunderwerbsteuer, Kosten der Transaktionsberatung, Makler- und Notargebühren) auch die Vergütung der KVG für die Fondskonzeption und verschiedene damit im Zusammenhang stehende Beratungsleistungen sowie die Kosten der Einwerbung des Eigenkapitals (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen) als Anschaffungskosten der Immobilie berücksichtigt.

In die Bemessungsgrundlage für die laufende Abschreibung fließen daher neben dem Kaufpreis anteilige Erwerbsnebenkosten wie Maklervergütung, Kosten der Akquisition und Prüfung der Immobilie, Grunderwerbsteuer sowie anteilige fondsbedingte Kosten ein. Eine endgültige Festschreibung der Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten – wird regelmäßig erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung erfolgen.

Laufende Kosten, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Immobilie stehen und nicht Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten sind, können unter Beachtung eventueller steuerlicher Abzugsbeschränkungen als Betriebsausgaben sofort abgezogen werden. Hierzu zählen unter anderem die laufenden Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft und der Immobilie, Instandhaltung, Prüfung des Jahresabschlusses, Steuer- und Rechtsberatung, die Absetzungen für Abnutzung sowie sonstige nicht umlegbare Nebenkosten und grundsätzlich auch die Kosten der Fremdfinanzierung. Etwaige Zinsaufwendungen sind grundsätzlich ebenfalls steuerlich abzugsfähig. Die sog. Zinsschranke (§ 4h EStG), d.h. eine steuerliche Abzugsbeschränkung für Zinsaufwendungen, kommt erst dann zur Anwendung, wenn der Jahresbetrag der Zinsaufwendungen, soweit er den Betrag der Zinserträge übersteigt, höher ist als die Freigrenze von 3.000.000 € (§ 4h Abs. 2 Buchstabe a EStG). Dies ist bei der Gesellschaft jedoch konzeptgemäß nicht der Fall.

Aufwendungen für die auf Fondsebene anfallende Gewerbesteuer können nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden (§ 4 Abs. 5a EStG).

Betriebsausgaben können sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger („Sonderbetriebsausgaben“) entstehen.

8.3.2 STEUERLICHE BEHANDLUNG DER ANLEGER

8.3.2.1 Einkunftsart

Die Anleger erzielen als Mitunternehmer im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG mittelbar über die Gesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG, da ihnen steuerlich die Tätigkeit der Gesellschaft zugerechnet wird.

8.3.2.2 Ergebnisverteilung

Maßgeblich für die Besteuerung des Anlegers ist das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Gesellschaft, welches dem jeweiligen Anleger nach Ablauf des Kalenderjahres zugewiesen wird. Dieses bestimmt sich im Allgemeinen nach der Beteiligungsquote des betreffenden Anlegers. Die Ergebniszugeweisung gilt unabhängig davon, ob der Anleger als Direktkommanditist oder über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist.

Hinsichtlich der Ergebnisverteilung werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung gleichgestellt. Ergebnisverteilungsabreden, die im Gesellschaftsvertrag enthalten sind, sind steuerlich unter den Voraussetzungen anzuerkennen, dass sie keine Rückwirkung entfalten und der nach dem Beitritt des einzelnen Gesellschafters im Geschäftsjahr erwirtschaftete Verlust hoch genug ist, um den diesem Gesellschafter zugewiesenen Verlustanteil abzudecken (BFH-Urteil vom 27. Juli 2004, IX R 20/03, BStBl. II 2005, 33).

8.3.2.3 Rücklagenübertragung gemäß § 6b EStG bzw. § 6c EStG

Die Gesellschaft ist als sogenannter § 6b-EStG-Fonds konzipiert. Die Steuervergünstigungsvorschrift der §§ 6b bzw. 6c EStG ermöglicht es den Anlegern, stille Reserven, die sie bei der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter in einem anderen Betrieb aufgedeckt haben, auf gleichartige Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens, die vom Steuerpflichtigen angeschafft oder hergestellt werden, steuerneutral zu übertragen. Die stillen Reserven bleiben durch die Übertragung auf gleichartige Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens weiterhin steuerverhaftet; ihre Besteuerung wird zeitlich hinausgeschoben. Die Übertragungsmöglichkeit führt damit wirtschaftlich zu einer Stundung der auf die stillen Reserven entfallenden Einkommensteuer.

Durch die Beteiligung an der Gesellschaft liegt für den jeweiligen Anleger eine anteilige Anschaffung des von der Gesellschaft gehaltenen Immobilienbesitzes entsprechend seiner Beteiligungsquote vor, da dem Anleger die Gesellschaftsimmobilie für Zwecke des § 6b EStG anteilig zugerechnet wird. Die Übertragung der stillen Reserven durch den jeweiligen Anleger ist bis zur Höhe der auf ihn anteilig entfallenden Immobilienanschaffungskosten möglich. Entsprechend der Projektkalkulation betragen die auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallenden Immobilienanschaffungskosten ca. 190 % seines Zeichnungsbetrags ohne Ausgabeaufschlag (Übertragungsfaktor).

Die Übertragung der stillen Reserven erfolgt durch Berücksichtigung eines entsprechenden Abzugsbetrags, durch den die auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallenden Immobilienanschaffungskosten gemindert werden. Der Anleger muss der Gesellschaft die hierfür erforderlichen Informationen mitteilen.

Im Einzelnen unterliegt die Übertragung von stillen Reserven aus einem anderen Betrieb des Anlegers auf die Gesellschaft folgenden Voraussetzungen:

- Der Anleger muss in einem anderen Betrieb Grund und Boden und/oder Gebäude veräußert und hieraus einen steuerpflichtigen Gewinn erzielt haben. Die auf den Grund und Boden bzw. das Gebäude entfallenden Veräußerungsgewinne sind getrennt zu ermitteln. Gewinn in diesem Sinne ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Buchwert übersteigt, mit dem das veräußerte Wirtschaftsgut im Zeitpunkt der Veräußerung anzusetzen war.
- Die veräußerten Wirtschaftsgüter müssen im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört haben. Hierbei kann es sich um die Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs (§ 15 EStG), eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs (§ 13 EStG) oder um einen Betrieb der selbständigen Arbeit, z.B. einer freiberuflichen Tätigkeit (§ 18 EStG), handeln.
- Die Möglichkeit der Übertragung von stillen Reserven gemäß § 6b EStG ist für den jeweiligen Anleger der Höhe nach begrenzt durch den in dem anderen Betriebsvermögen des Anlegers erzielten Veräußerungsgewinn aus der Veräußerung von Grund und Boden und/oder Gebäude.
- Die angeschafften Wirtschaftsgüter, auf die die stillen Reserven übertragen werden sollen, müssen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören. Dies ist konzeptionsgemäß der Fall, da die Immobilie aufgrund der gewerblichen Prägung der Gesellschaft (vgl. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG) im steuerlichen Betriebsvermögen der Gesellschaft gehalten wird und zur langfristigen Nutzung vorgesehen ist.
- Die Übertragung der stillen Reserven auf die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten von Grund und Boden ist zulässig, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden entstanden ist. Die Übertragung der stillen Reserven auf die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten des Gebäudes ist demgegenüber zulässig, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden, von Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden oder Gebäuden entstanden ist.
- Die Möglichkeit der Übertragung von stillen Reserven gemäß § 6b EStG ist für den jeweiligen Anleger der Höhe nach somit außerdem begrenzt durch die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten von Grund und Boden und die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten des Gebäudes.
- Der Anleger muss die für ihn geltende Reinvestitionsfrist einhalten. Soweit der Anleger die Reinvestition in die Gesellschaft nicht bereits in dem Jahr vornimmt, in welchem er den Veräußerungsgewinn erzielt hat, kann er im Wirtschaftsjahr der Veräußerung eine den steuerlichen Gewinn mindernde Rücklage bilden. In diesem Fall muss die Reinvestition grundsätzlich in den folgenden vier Wirtschaftsjahren stattfinden. Die vierjährige Reinvestitionsfrist beginnt mit Ablauf des Wirtschaftsjahres, in dem das begünstigte Wirtschaftsgut veräußert worden ist. Innerhalb der Reinvestitionsfrist muss die Zeichnung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den betreffenden Anleger wirksam geworden sein. Zur Erleichterung im Rahmen der Corona-Pandemie hat der Gesetzgeber die Reinvestitionsfristen wie folgt verlängert: Die Reinvestitionsfrist des Anlegers verlängert sich um drei Jahre, wenn sie nach dem 29. Februar 2020 und vor dem 1. Januar 2021 geendet hätte. Die Reinvestitionsfrist des Anlegers verlängert sich um zwei Jahre, wenn sie nach dem 31. Dezember 2020 und vor dem 1. Januar 2022 geendet hätte. Die Reinvestitionsfrist des Anlegers verlängert sich um ein Jahr, wenn sie nach dem 31. Dezember 2021 und vor dem 1. Januar 2023 geendet hätte.
- Die Übertragung der stillen Reserven bzw. die Bildung und Auflösung der Rücklage müssen in der Buchführung verfolgt werden können.

Nimmt der Anleger das steuerliche Wahlrecht zur Übertragung von stillen Reserven in Anspruch, ergeben sich für ihn im Wesentlichen konzeptgemäß die folgenden Rechtsfolgen:

- In Höhe der übertragenen stillen Reserven ergibt sich für den Anleger eine Einkommensteuerstundung.
- Durch die Übertragung der stillen Reserven auf die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten von Grund und Boden und die anteilig auf den Anleger entfallenden

Anschaffungskosten des Gebäudes der Gesellschaft ergibt sich für den betreffenden Anleger hinsichtlich seines Anteils an diesen Wirtschaftsgütern ein entsprechend reduzierter Buchwert.

- Soweit stille Reserven auf die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten des Gebäudes übertragen werden und sich hierdurch für den betreffenden Anleger ein entsprechend reduzierter Gebäudebuchwert ergibt, bildet der reduzierte Buchwert die Bemessungsgrundlage für die laufende Gebäudeabschreibung. Dies bedeutet, dass der betreffende Anleger unter Umständen im Ergebnis nur sehr geringe oder gar keine Absetzungen für Abnutzung (§ 7 EStG) als Betriebsausgabe abziehen kann.
- Der Veräußerungsgewinn, sei es durch einen Immobilienverkauf seitens der Gesellschaft oder durch einen Anteilsverkauf seitens des Gesellschafters, unterliegt beim Anleger unabhängig von der Haltedauer der Einkommensteuer. Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der anteilige Veräußerungspreis nach Abzug der anteiligen Veräußerungskosten den für den betreffenden Gesellschafter zu berücksichtigenden Buchwert übersteigt. Da die Buchwerte konzeptionsgemäß aufgrund der Übertragung von stillen Reserven reduziert sind, wird sich am Ende der Fondslaufzeit bzw. bei Veräußerung der Beteiligung typischerweise ein entsprechend höherer Veräußerungsgewinn ergeben.

8.3.2.4 Sonderbetriebsausgaben

Sofern ein Anleger Aufwendungen getätigt hat, die im direkten Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehen, kann er diese als Sonderbetriebsausgaben geltend machen. Dazu ist es erforderlich, dass der Anleger die Art und die Höhe der Aufwendungen spätestens zum 31. März des dem abgeschlossenen Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres der Gesellschaft mitteilt und entsprechende Nachweise beifügt. Ein Abzug der Sonderbetriebsausgaben im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung des Anlegers ist nicht möglich.

8.3.2.5 Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger

Bei den prognostizierten Auszahlungen an die Anleger handelt es sich steuerlich um Entnahmen von Liquiditätsüberschüssen, gegebenenfalls um Minderungen der Einlagen, die grundsätzlich keiner Steuerpflicht unterliegen. Sie werden unabhängig von den für den einzelnen Anleger festgestellten steuerlichen Ergebnissen durchgeführt.

Eine Quellensteuer ist hierbei von der Gesellschaft nicht einzubehalten.

8.3.3 MÖGLICHKEIT DER VERLUSTVERRECHNUNG

8.3.3.1 Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15b EStG

Nach § 15b Abs. 1 EStG dürfen Verluste – sofern sie in der Anfangsphase 10 % des gezeichneten Kapitals überschreiten – im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die in den folgenden Wirtschaftsjahren

aus derselben Einkunftsquelle erzielt werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt gemäß § 15b Abs. 2 EStG vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15b Abs. 3 EStG greift jedoch nur dann, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % übersteigt.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung werden auch geschlossene Immobilienfonds als modellhafte Gestaltungen angesehen (vgl. BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, BStBl. I 2007, 542).

Prognosegemäß findet § 15b EStG für die Gesellschaft keine Anwendung, da die prognostizierten Verluste der Anfangsphase 10 % des Kommanditkapitals nicht übersteigen.

8.3.3.2 Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15a EStG

Findet § 15b EStG keine Anwendung, so ist die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15a EStG zu beachten. Werden dem Anleger Verlustanteile zugewiesen, können diese mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, soweit die Zuweisung des Verlusts nicht zu einem negativen steuerlichen Kapitalkonto führt oder sich durch die Verlustzuweisung ein bereits bestehendes negatives steuerliches Kapitalkonto erhöht. Diese Verluste werden als verrechenbare Verluste gesondert festgestellt und können nur mit zukünftig im Rahmen der Beteiligung entstehenden Gewinnen verrechnet werden. Diese Verluste dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden.

Soweit ein negatives steuerliches Kapitalkonto des Anlegers durch Entnahmen (also durch Auszahlungen der Gesellschaft) entsteht bzw. sich erhöht und aufgrund der Entnahmen keine Außenhaftung besteht oder entsteht, ist dem Anleger der Betrag der Einlagenminderung als Ertrag zuzurechnen. Allerdings ist die fiktive Zurechnung nur insoweit vorgesehen, als im Jahr der Einlageminderung (Entnahme) und in den zehn vorangegangenen Jahren Verluste ausgleichs- und abzugsfähig waren. Der betroffene Anleger hat einen fiktiven Ertrag in Höhe des Betrags zu versteuern, um den das steuerliche Kapitalkonto negativ wird oder ein negatives steuerliches Kapitalkonto sich erhöht. In Höhe der Ertragsfiktion entstehen gleichzeitig verrechenbare Verluste, die in den Folgejahren mit Einkünften aus der Beteiligung an der Gesellschaft verrechnet werden können.

8.3.3.3 Verlustabzugsbeschränkung gemäß § 10d EStG

Verluste können grundsätzlich uneingeschränkt mit anderen positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten desselben Veranlagungsjahres verrechnet werden, sofern keine Verlustabzugs- bzw. Verlustausgleichsbeschränkungen bestehen.

Verluste, die in den Entstehungsjahren 2022 und 2023 nicht ausgeglichen werden, können gemäß § 10d Abs. 1 EStG bis zur Höhe von 10.000.000 € bzw. 20.000.000 € bei zusammenveranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar

vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden. Soweit ein Ausgleich der negativen Einkünfte im unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum nicht möglich ist, sind diese vom Gesamtbetrag der Einkünfte des zweiten dem Veranlagungszeitraum vorangegangenen Veranlagungszeitraum abzuziehen (Verlustrücktrag). Für Verluste, die ab dem Jahr 2024 entstehen und im jeweiligen Entstehungsjahr nicht ausgeglichen werden, reduziert sich der maximale Verlustrücktrag auf 1.000.000 € bzw. 2.000.000 € bei zusammenveranlagten Ehegatten; auch insoweit ist ein Verlustrücktrag in die beiden jeweils vorhergehenden Veranlagungszeiträume möglich.

Wurden die Verluste weder im Entstehungsjahr noch im Wege des Verlustrücktrags abgezogen, sind diese in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 €/ 2.000.000 € unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des 1.000.000 €/ 2.000.000 € übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abzuziehen (Verlustvortrag). Die verbleibenden 40 % der positiven Einkünfte unterliegen der Besteuerung (sog. Mindestbesteuerung).

8.3.3.4 Vererbung von Verlustvorträgen

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss vom 17. Dezember 2007, GrS 2/04, BStBl. II 2008, 608) sind die auf den Erblasser entfallenden Verlustvorträge nach § 10d EStG nicht vererblich. Der Erbe kann diese Verlustvorträge nicht steuerlich geltend machen.

Etwas anderes gilt nach dem Urteil des BFH vom 1. März 2018 (IV R 16/15) allerdings für den Fall der unentgeltlichen Übertragung des Anteils zum Übergang von verrechenbaren Verlusten im Sinne des § 15a EStG. Hier erkennt er den Übergang auf den Erwerber an. Entsprechendes sollte auch im Rahmen der Verlustnutzungsbeschränkung des § 15b EStG gelten.

8.3.4 STEUERLICHE BEHANDLUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Die Gesellschaft ist gewerblich geprägt im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Verkauft die Gesellschaft die Immobilie, so gehört der hierbei entstehende Veräußerungsgewinn einschließlich eventueller Wertsteigerungen zu dem steuerpflichtigen Ergebnis der Gesellschaft, und zwar unabhängig davon, wie lange die Gesellschaft die Immobilie gehalten hat. Der Veräußerungsgewinn ist auch dann steuerpflichtig, wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre liegen. Entsprechendes gilt für die Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft; auch insoweit ist der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer der Beteiligung einkommensteuerpflichtig.

Im Jahr der Veräußerung endet wirtschaftlich gesehen der Steuerstundungseffekt, den der Anleger durch die Nutzung der Steuervergünstigungsvorschrift des § 6b EStG in Anspruch genommen hat.

Sowohl bei der Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft als auch bei der Veräußerung der gesamten Beteiligung eines Gesellschafters an der Gesellschaft kommen der persönliche Freibetrag gemäß § 16 Abs. 4 EStG als auch ein ermäßigter Steuersatz gemäß § 34 EStG in Frage.

Die Inanspruchnahme des persönlichen Freibetrags gemäß § 16 Abs. 4 EStG setzt voraus, dass der Steuerpflichtige das 55. Lebensjahr vollendet hat oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig ist. In diesem Fall wird der Veräußerungsgewinn auf Antrag zur Einkommensteuer nur herangezogen, soweit er 45.000 € übersteigt. Der Freibetrag reduziert sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn 136.000 € übersteigt. Der Freibetrag ist dem Steuerpflichtigen allerdings nur einmal im Leben zu gewähren.

Wenn der Steuerpflichtige das 55. Lebensjahr vollendet hat oder wenn er im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig ist, kommt für den Veräußerungsgewinn des betreffenden Anlegers darüber hinaus die Tarifiermäßigung des § 34 Abs. 3 EStG in Frage. Danach kann auf Antrag die auf den Veräußerungsgewinn, soweit er den Betrag von insgesamt 5.000.000 € nicht übersteigt, entfallende Einkommensteuer nach einem ermäßigten Steuersatz bemessen werden. Der ermäßigte Steuersatz beträgt 56 % des durchschnittlichen Steuersatzes, der sich ergäbe, wenn die tarifliche Einkommensteuer nach dem gesamten zu versteuernden Einkommen zuzüglich der dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte zu bemessen wäre, mindestens jedoch 14 %. Diese Tarifiermäßigung kann der Steuerpflichtige nur einmal im Leben in Anspruch nehmen. Sie ist allerdings ausgeschlossen, wenn der Steuerpflichtige auf den Veräußerungsgewinn ganz oder teilweise wiederum § 6b EStG oder § 6c EStG anwendet.

Für Veräußerungsgewinne im Sinne des § 16 EStG kommt ansonsten die Tarifiermäßigung des § 34 Abs. 1 EStG in Frage (sogenannte Fünftelregelung). Diese Regelung bezweckt, die Wirkung der Steuerprogression abzumildern, wenn in einem Veranlagungszeitraum Gewinne in zusammengeballter Form entstehen. Danach beträgt die auf den Veräußerungsgewinn entfallende Einkommensteuer das Fünffache des Unterschiedsbetrags zwischen der Einkommensteuer für das um den Veräußerungsgewinn verminderte zu versteuernde Einkommen (verbleibendes zu versteuerndes Einkommen) und der Einkommensteuer für das verbleibende zu versteuernde Einkommen zuzüglich eines Fünftels des Veräußerungsgewinns. Die Inanspruchnahme der Tarifiermäßigung ist allerdings ausgeschlossen, wenn der Steuerpflichtige auf den Veräußerungsgewinn ganz oder teilweise wiederum § 6b EStG oder § 6c EStG anwendet.

8.3.4.1 Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft

Die Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft wird sich als eine Betriebsveräußerung im Sinne des § 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG darstellen, da die Immobilie konzeptionsgemäß die einzige wesentliche Betriebsgrundlage der Gesellschaft ist. Der anteilige Veräußerungsgewinn wird den Anlegern mittelbar über ihre Beteiligung an der Gesellschaft zugewiesen.

Der Veräußerungsgewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Buchwert der Immobilie im Veräußerungszeitpunkt, abzüglich der Veräußerungskosten.

Zu beachten ist, dass die Anleger konzeptionsgemäß stille Reserven gemäß § 6b EStG auf die Anschaffungskosten zu übertragen haben. Entsprechend sind die Buchwerte bei den jeweiligen Anlegern reduziert. Insoweit kommt es zu einer anlegerbezogenen Betrachtungsweise. Bei Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft ist der

Veräußerungsgewinn für jeden Anleger gesondert zu ermitteln. Veräußerungsgewinn ist für den jeweiligen Anleger der Betrag, um den der anteilige Veräußerungspreis nach Abzug der anteiligen Veräußerungskosten den für den betreffenden Gesellschafter zu berücksichtigenden Buchwert übersteigt.

8.3.4.2 Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger

Die Veräußerung der gesamten Beteiligung eines Gesellschafters an der Gesellschaft führt zu einem Veräußerungsgewinn des Gesellschafters im Sinne des § 16 Abs. 1 Nr. 2 EStG. Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis, welchen der Gesellschafter erzielt, nach Abzug der Veräußerungskosten die auf den Gesellschafter entfallenden Buchwerte übersteigt.

Auch hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Anleger konzeptionsgemäß stille Reserven gemäß § 6b EStG auf die Anschaffungskosten übertragen kann. Entsprechend sind die Buchwerte bei dem betreffenden Anleger reduziert.

Die Veräußerung der Immobilie bzw. die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft kann für den Anleger zu einem sog. gewerblichen Grundstückshandel führen. Insoweit wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

8.3.5 GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Sowohl durch die Veräußerung des Grundstücks durch die Gesellschaft als auch durch die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger kann ein sogenannter gewerblicher Grundstückshandel begründet werden. Daher ist sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels zu prüfen.

8.3.5.1 Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft

Wird durch die Veräußerung der Immobilie ein gewerblicher Grundstückshandel begründet, so käme für den Gewinn aus der Veräußerung der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilien weder der Freibetrag des § 16 Abs. 4 EStG noch die Tarifermäßigung des § 34 EStG zur Anwendung. Der Gewinn wäre vielmehr als laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerpflichtig. Die Immobilie würde nicht mehr dem Anlagevermögen, sondern dem Umlaufvermögen zugerechnet werden mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden könnten. Bereits vorgenommene Abschreibungen würden rückwirkend versagt werden. Da die Immobilie dem Umlaufvermögen zuzurechnen wäre, wäre außerdem eine Übertragung von stillen Reserven durch die Anleger gemäß § 6b EStG nicht möglich. Die Anleger hätten rückwirkend die stillen Reserven zu versteuern. Ferner würden sämtliche Einkünfte aus der Immobilie nebst Veräußerungsgewinn auf der Ebene der Gesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen.

Gemäß dem Schreiben des BMF vom 26. März 2004 (IV A 6 - S 2240 - 46/04, BStBl. I 2004, 434) gilt als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels die Überschreitung der sog. Drei-Objekt-Grenze. Danach indiziert die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums grundsätzlich einen

gewerblichen Grundstückshandel. Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind nur solche Objekte, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Errichtung, dem Erwerb oder der Modernisierung und der Veräußerung besteht. Gemäß Tz. 20 des BMF-Schreibens liegt ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Errichtung und Veräußerung der Objekte dann vor, wenn die Zeitspanne zwischen Fertigstellung und Veräußerung der Objekte nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Sollte ein derartig enger zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben sein, können bis zur zeitlichen Grenze von zehn Jahren Objekte nur mitgerechnet werden, wenn weitere Umstände den Schluss rechtfertigen, dass im Zeitpunkt der Errichtung, des Erwerbs oder der Modernisierung eine Veräußerungsabsicht vorgelegen hat. Abweichend von der Drei-Objekt-Grenze, die lediglich eine Indizwirkung hat, kann auch der Verkauf von weniger als vier Objekten in zeitlicher Nähe zu ihrer Errichtung zu einem gewerblichen Grundstückshandel führen.

Die Rechtsprechung fasst zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden. Was eine wirtschaftliche Einheit ist, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 BewG nach der Verkehrsauffassung, mithin vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen.

Veräußert die Gesellschaft entgegen der Planung die von ihr gehaltene Immobilie innerhalb des zuvor beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs vorzeitig, so sollte dies gleichwohl keinen gewerblichen Grundstückshandel begründen, da sowohl Anbieter als auch die KVG auf Basis der höchstrichterlichen Rechtsprechung davon ausgehen, dass maximal eine Immobilie und damit ein Objekt veräußert wird und der Gesellschaftszweck nicht die kurzfristige Immobilienveräußerung umfasst.

8.3.5.2 Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger

Hinsichtlich der Beteiligung an Grundstücksgesellschaften vertritt die Finanzverwaltung die Auffassung, dass ihre Betätigung den Gesellschaftern anteilig zuzurechnen ist. Überschreiten die von der Gesellschaft getätigten und dem einzelnen Gesellschafter anteilig zuzurechnenden Grundstücksveräußerungen unter Zusammenrechnung mit den Grundstücksveräußerungen, die dem Gesellschafter allein oder im Rahmen einer anderen Personengesellschaft gehören, den Rahmen der Vermögensverwaltung, so wird der Gesellschafter selbst im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig. Dabei gilt der Anteil an der Grundstücksgesellschaft als ein Zählobjekt, sofern der Gesellschafter an der Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert der Beteiligung oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 € beträgt.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft, so gilt dies als anteilige Grundstücksveräußerung. Dem Anleger werden die Anzahl der von der Gesellschaft gehaltenen Objekte zugerechnet, wenn dieser an der Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert der Beteiligung oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als

250.000 € beträgt. Auch durch den Verkauf seiner Beteiligung kann der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, insbesondere dann, wenn weitere Grundstücksveräußerungen oder Veräußerungen von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, z.B. Immobilienfonds, durch den Anleger vorgenommen worden sind und diese als Zählobjekte gelten.

Dem Anleger wird empfohlen, vor einer Veräußerung seiner Beteiligung seinen steuerlichen Berater hinsichtlich der steuerlichen Folgen zu konsultieren.

8.3.6 STEUERSÄTZE

8.3.6.1 Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Die dem Anleger anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterliegen grundsätzlich dem individuellen persönlichen Einkommensteuersatz des Anlegers. Ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der festgesetzten Einkommensteuer wird nicht mehr erhoben, wenn der Anleger die geltende Freigrenze unterschreitet. Ergänzend ist jedoch ggf. Kirchensteuer zu entrichten.

Sowohl bei der Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft als auch bei der Veräußerung der gesamten Beteiligung eines Gesellschafters an der Gesellschaft kommen der persönliche Freibetrag gemäß § 16 Abs. 4 EStG als auch ein ermäßigter Steuersatz gemäß § 34 EStG in Frage. Insoweit wird im Einzelnen auf die Ausführungen „IV. Steuerliche Behandlung des Veräußerungsgewinns“ in diesem Kapitel verwiesen.

Soweit von der Gesellschaft Gewerbesteuer zu entrichten ist, wird die Gewerbesteuer nach Maßgabe des § 35 EStG teilweise auf die Einkommensteuer der Anleger angerechnet. Die entsprechenden Beträge werden über die Steuererklärung der Gesellschaft gesondert und einheitlich festgestellt und den einzelnen Anlegern entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote zugewiesen.

8.3.6.2 Kirchensteuer

Die Höhe der Kirchensteuer richtet sich nach den jeweiligen Landeskirchensteuergesetzen und beträgt regelmäßig zwischen 8 % und 9 % der festgesetzten Einkommensteuer.

8.3.7 VERFAHRENSRECHT

Die Gesellschaft ist zur jährlichen Abgabe einer Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen beim zuständigen Betriebsfinanzamt verpflichtet. Die steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft nebst anrechenbaren Steuern werden deren Gesellschaftern zugewiesen. Die steuerlichen Ergebnisse, der Gewerbesteuermessbetrag und die von der Gesellschaft gezahlte Gewerbesteuer sowie die auf die persönliche Einkommensteuerschuld der Anleger anrechenbaren anteiligen Beträge an einbehaltenen Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag werden von dem zuständigen Finanzamt zunächst auf der Ebene der Gesellschaft insgesamt einheitlich und gleichzeitig gesondert für jeden Gesellschafter entsprechend seiner Beteiligungsquote festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2 AO) und den Wohnsitzfinanzämtern der beteiligten Anleger mitgeteilt, welche die Einkünfte von Amts wegen bei der Einkommensteuererklärung der Anleger berücksichtigen, sofern dies in der

Einkommensteuererklärung des einzelnen Anlegers noch nicht geschehen ist.

Sobald das für die Gesellschaft (bzw. für die Treuhand) örtlich zuständige Finanzamt das einheitliche und gesonderte Feststellungsverfahren durchgeführt hat, werden die Wohnsitzfinanzämter über die jeweiligen Anteile der Anleger am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft informiert. Liegt dem Wohnsitzfinanzamt bei Durchführung der Einkommensteuererklärung eine Mitteilung des für die Gesellschaft örtlich zuständigen Finanzamtes vor, ist das Wohnsitzfinanzamt daran gebunden und hat das steuerliche Ergebnis entsprechend zu berücksichtigen. Die Bindungswirkung erstreckt sich auch auf eventuelle Sonderbetriebseinnahmen und/oder Sonderbetriebsausgaben der einzelnen Anleger. Diese sind ebenfalls Gegenstand der Feststellungen des für die Gesellschaft (bzw. für die Treuhand) örtlich zuständigen Finanzamtes und können daher nicht unmittelbar bei dem Wohnsitzfinanzamt geltend gemacht werden.

Die Anträge für die Inanspruchnahme des Veräußerungsfreibetrags gemäß § 16 Abs. 4 EStG sowie der Tarifiermäßigung für Veräußerungsgewinne gemäß § 34 Abs. 3 EStG muss der Anleger hingegen bei seinem Wohnsitzfinanzamt stellen, sofern er von diesen Wahlrechten Gebrauch machen möchte.

Nach § 155 Abs. 2 AO kann ein Einkommensteuerbescheid für einen Anleger durch das für ihn zuständige Wohnsitzfinanzamt auch dann erlassen werden, wenn der an sich erforderliche Feststellungsbescheid für die Gesellschaft von dem Betriebsstättenfinanzamt noch nicht vorliegt. In solchen Fällen sind die dem Anleger anteilig zuzurechnenden steuerlichen Beteiligungsergebnisse zu schätzen. Als Grundlage sollten hierfür die Ergebnismittelungen der Gesellschaft an den jeweiligen Anleger für den entsprechenden Veranlagungszeitraum dienen. Ein vorab erteilter Einkommensteuerbescheid ist nach § 175 AO von Amts wegen zu ändern, sobald der Feststellungsbescheid mit abweichenden Besteuerungsgrundlagen erlassen wird.

Die aus einer späteren Änderung des Feststellungsbescheids (zum Beispiel nach einer steuerlichen Außenprüfung) resultierenden Ergebnisse können zu Steuererstattungen, aber auch zu Steuernachforderungen sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger führen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anleger Auszahlungen von der Gesellschaft erhalten haben. Steuererstattungs- und Steuernachforderungsansprüche sind ab dem 16. Monat nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist zu verzinsen. Der Zinssatz beträgt derzeit 0,15 % für jeden Monat, das heißt 1,8 % pro Jahr.

8.4 GEWERBESTEUER

Die Gesellschaft ist gewerblich geprägt. Sie unterhält folglich einen Gewerbebetrieb im Sinne des § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz (GewStG). Die Einkünfte der Gesellschaft unterliegen somit auf Ebene der Gesellschaft grundsätzlich der Gewerbesteuer.

Nicht zum Gewerbeertrag der Gesellschaft gehört der Gewinn aus der Betriebsveräußerung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG) oder aus der Veräußerung des Anteils eines Gesellschafters an der Gesellschaft (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 EStG), soweit der Gewinn auf natürliche Personen als unmittelbar beteiligte Mitunternehmer entfällt (§ 7 S. 2 GewStG). Veräußert die Gesellschaft also am Ende der Fondslaufzeit die Immobilie, fällt bei

ihr keine Gewerbesteuer an, soweit der Veräußerungsgewinn auf natürliche Personen entfällt.

Bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen, errichten und veräußern, ist der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, auf Antrag aus der Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer herauszurechnen (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG). Die Gesellschaft wird diese Voraussetzung konzeptionsgemäß während der laufenden Vermietungsphase erfüllen, sodass die Gewinne, die aus der Vermietung der Immobilie herrühren, im Ergebnis während der laufenden Vermietungsphase von der Gewerbesteuer befreit sein werden.

In dem Jahr, in dem die Gesellschaft die Immobilie veräußert, können die Voraussetzungen dieser Entlastungsvorschrift aufgrund der sehr restriktiven Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs möglicherweise nicht erfüllt werden. Die Gesellschaft rechnet deshalb damit, dass im Veräußerungsjahr auch der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, der Gewerbesteuer unterliegt. Dies gilt im Grundsatz auch für den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Immobilie. Da der Immobilienverkauf aber zugleich eine Betriebsveräußerung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG) darstellt, unterliegt der Veräußerungsgewinn gemäß § 7 S. 2 GewStG nur insoweit der Gewerbesteuer, soweit er nicht auf natürliche Personen entfällt.

Erträge, die nicht aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes herrühren, sind in jedem Fall gewerbesteuerpflichtig. Dies gilt etwa für Zinserträge der Gesellschaft aus der Anlage freier Liquidität.

Auf der Ebene der Gesellschafter fällt für die Gewinnanteile, die ihnen aus der Gesellschaft zugewiesen werden, keine weitere Gewerbesteuer an, und zwar auch dann nicht, wenn die Beteiligung an der Gesellschaft in einem steuerlichen Betriebsvermögen des Gesellschafters gehalten wird.

Der Gewebesteuersatz beträgt für die Gemeinde Dortmund (Ort der Geschäftsleitung der Gesellschaft) derzeit ca. 16,98% der steuerpflichtigen Bemessungsgrundlage.

Soweit von der Gesellschaft Gewerbesteuer zu entrichten ist, wird die Gewerbesteuer nach Maßgabe des § 35 EStG teilweise auf die Einkommensteuer der Anleger angerechnet.

8.5 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Die Besteuerung einer Vererbung oder Schenkung der Beteiligung an der Gesellschaft richtet sich für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen nach den Vorschriften des Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetzes (ErbStG) und des Bewertungsgesetzes (BewG).

8.5.1 BEWERTUNG

Bei der Übertragung einer unmittelbaren Beteiligung an einer gewerblichen Personengesellschaft im Erb- oder Schenkungsfall ist für die übergehende Beteiligung der Wert festzustellen. Dies erfolgt

anhand der allgemeinen Bewertungsgrundsätze des Bewertungsgesetzes. Grundsätzlich ist der gemeine Wert des Anteils, also der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Verkaufspreis (Verkehrswert), zugrunde zu legen.

Das BewG sieht für die Bewertung des übergehenden Mitunternehmeranteils das sogenannte Vereinfachte Ertragswertverfahren vor, wenn dieses nicht zu offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen führt. Zur Ermittlung des Ertragswerts ist danach, vereinfacht dargestellt, der zukünftig nachhaltig erzielbare Jahresertrag mit dem Kapitalisierungsfaktor zu multiplizieren (§ 200 Abs. 1 BewG). Für die Ermittlung des zukünftig nachhaltig zu erzielenden Jahresertrags kann regelmäßig der – ggf. um bestimmte Ergebnisbestandteile bereinigte – Durchschnittsertrag der letzten drei vor dem Bewertungsstichtag abgelaufenen Wirtschaftsjahre herangezogen werden (§ 201 BewG). Der Kapitalisierungsfaktor beträgt 13,75 (§ 203 Abs. 1 BewG).

Zu beachten ist, dass mindestens der Substanzwert anzusetzen ist, wenn der im Vereinfachten Ertragswertverfahren ermittelte Ertragswert den Substanzwert unterschreitet. Der Substanzwert errechnet sich aus der Summe der Werte für die einzelnen Wirtschaftsgüter abzüglich der Schulden. Forderungen und Schulden sind hierbei mit dem Nennwert anzusetzen. In diesem Zusammenhang kann es auch zu einer Einzelbewertung der Immobilie kommen. Die Bewertung der Immobilie erfolgt nach den Vorschriften zur Grundbesitzbewertung gemäß §§ 179 ff. BewG.

Das Vereinfachte Ertragswertverfahren ist allerdings nicht zwingend vorgeschrieben. Neben dem Vereinfachten Ertragswertverfahren kommen weitere Bewertungsmethoden in Frage. Zum Beispiel kann es möglich sein, den gemeinen Wert des Anteils aus Anteilsverkäufen durch andere Anleger der Gesellschaft herzuleiten, wenn solche Anteilsverkäufe in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag stattgefunden haben. Es ist außerdem zulässig, ein Bewertungsgutachten einzuholen, in dem der Anteilswert nach einem anerkannten Bewertungsverfahren sachverständig ermittelt wird.

Dem Anleger wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

8.5.2 VERSCHONUNGSREGELUNGEN FÜR BETRIEBSVERMÖGEN

Die Verschonungsregelungen für Betriebsvermögen (Verschonungsabschlag gemäß § 13a Abs. 1 ErbStG, Abzugsbetrag gemäß § 13a Abs. 2 ErbStG, Tarifiermäßigung gemäß § 19a ErbStG) werden voraussichtlich nicht in Betracht kommen, da der wesentliche Vermögensgegenstand der Gesellschaft die Immobilie in Fulda ist, welche an Dritte konzeptgemäß verpachtet ist. Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke gehören gemäß § 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG zum sogenannten Verwaltungsvermögen. Das Verwaltungsvermögen ist grundsätzlich nicht durch die Verschonungsregelungen für Betriebsvermögen begünstigt. Auch für das weitere Vermögen scheidet eine Verschonung aus, wenn das Verwaltungsvermögen über 90% des gesamten Betriebsvermögens ausmacht.

8.5.3 STEUERKLASSEN, FREIBETRÄGE

Die Höhe der Erbschafts- bzw. Schenkungsteuer richtet sich nach dem Wert des übertragenen Vermögens und dem Verwandtschaftsgrad

des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker. Der Verwandtschaftsgrad ist maßgeblich für die Einordnung des Erwerbers in die Steuerklasse. Für Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und bei Erwerben von Todes wegen auch die Eltern gilt die Steuerklasse I, für Eltern bei Erwerb unter Lebenden und Geschwister gilt die Steuerklasse II, für nicht verwandte übrige Erwerber die Steuerklasse III. In Abhängigkeit von der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs kommen in der Steuerklasse I Steuersätze von 7 % bis 30 % zur Anwendung, in der Steuerklasse II 15 % bis 43 % und in der Steuerklasse III 30 % oder 50 %.

Dem Erwerber wird ein persönlicher Freibetrag gewährt, der sich ebenfalls nach dem Verwandtschaftsgrad richtet. Ehegatten und Lebenspartner erhalten einen persönlichen Freibetrag in Höhe von 500.000 €. Für Kinder beträgt der Freibetrag 400.000 €. Den Personen der Steuerklasse III wird ein Freibetrag in Höhe von 20.000 € gewährt.

Um die die Erben treffende Doppelbelastung durch Erbschaftsteuer und Einkommensteuer abzumildern, enthält § 35b EStG eine Steuerermäßigung. Die Einkommensteuer wird danach auf Einkünfte, die im Veranlagungszeitraum oder in den vorangegangenen vier Veranlagungszeiträumen als Erwerb von Todes wegen der Erbschaftsteuer unterliegen haben, auf Antrag um einen näher bestimmten Prozentsatz gemindert. Der Prozentsatz bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die festgesetzte Erbschaftsteuer zu dem Betrag steht, der sich ergibt, wenn dem steuerpflichtigen Erwerb (§ 10 Absatz 1 ErbStG) die Freibeträge nach den §§ 16 und 17 ErbStG und der steuerfreie Betrag nach § 5 ErbStG hinzugerechnet werden.

8.5.4 BERÜCKSICHTIGUNG FRÜHERER ERWERBE

Sofern innerhalb von zehn Jahren von derselben Person Erbschaften oder Schenkungen erfolgen, werden diese nach § 14 ErbStG für Zwecke der Berechnung der Steuer zusammengerechnet. Insofern werden die genannten Freibeträge für Erwerbe innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren einmal gewährt.

8.5.5 TREUHÄNDERISCH GEHALTENE BETEILIGUNGEN

Bei einer mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin ist Gegenstand der Übertragung im Erbfall oder im Wege der Schenkung der Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin auf Rückübertragung des Treuguts (z.B. LfSt Bayern vom 14. Januar 2013, S 3811.11-4/St 34; Finanzministerium Bayern vom 16. September 2010, 34 – S 3811 – 035 – 38 476/10; OFD Frankfurt vom 29. März 2011, S 3811 A – 32 – St 119). Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch. Die steuerliche Beurteilung – insbesondere die Bewertung – des Sachleistungsanspruchs orientiert sich jedoch daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treuguts. Aufgrund dessen ergibt sich steuerlich kein Unterschied zwischen dem Steuerwert des Sachleistungsanspruchs und dem Steuerwert der Gesellschaftsbeteiligung/des Wirtschaftsguts.

8.6 GRUNDERWERBSTEUER

In Deutschland unterliegen Erwerbsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer, die üblicherweise vom Käufer getragen wird.

Die Gesellschaft hat im Wege des sog. Asset Deals die Immobilie erworben und die hierauf angefallene Grunderwerbsteuer entrichtet.

Auch der Erwerb von Anteilen an einer in Deutschland grundbesitzenden Personengesellschaft kann Grunderwerbsteuerpflichtig sein. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen (vgl. § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG). Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft 22.400 €. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von der Gründungskommanditistin DS-AIF Treuhand GmbH sowie der JS Fondsinvest GmbH gehalten wird.

Die JS Fondsinvest GmbH wird durch entsprechende Kapitalerhöhungen auf einen maximalen Anteil am Festkapital in Höhe von 1.450.000 € an der Gesellschaft zu jeder Zeit in Höhe von mindestens 10,6 % beteiligt sein. Da dadurch mehr als 10 % der Anteile bei Gesellschaftern verbleiben, die bereits vor Immobilienerwerb beteiligt waren, sollte durch den Beitritt der Anleger keine Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst werden. Ob auch die Übertragung des durch die Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteils auf den Treugeber zu berücksichtigen ist, ist derzeit noch nicht höchstrichterlich geklärt. Nach der Auffassung des Finanzgerichts Hamburg (Gerichtsbescheid vom 23. Dezember 2016, 3 K 172/16) ändert sich zwar der Gesellschafterbestand unmittelbar im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG, wenn die Vereinbarungstreuhand den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil auf den Treugeber überträgt. Dennoch sei keine Grunderwerbsteuer bei einem unmittelbaren Beteiligungserwerb durch den bisherigen Treugeber zu erheben, da ihm der Anteil am Gesellschaftsvermögen und damit die dingliche Mitberechtigung am Grundstück bereits zuvor zuzurechnen gewesen sei.

Gemäß § 5 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrags ist die JS Fondsinvest GmbH unter Beachtung der o.g. Deckelung verpflichtet, zu jeder Zeit an der Gesellschaft mit einem Anteil am Festkapital in Höhe von mindestens 10,6 % beteiligt zu sein. Des Weiteren hat sie dafür zu sorgen, dass ihre Gesellschafter nicht in einem Umfang wechseln, der dazu führt, dass sie als neue Gesellschafterin der Gesellschaft gilt. Eine unmittelbare oder eine mittelbare Änderung im Gesellschafterbestand im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG sollte daher nicht ausgelöst werden können.

Durch die Höhe des Anteils der JS Fondsinvest GmbH an der Gesellschaft wird zudem verhindert, dass ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 90 % an der Gesellschaft innehat und dadurch Grunderwerbsteuer ausgelöst wird.

Löst der Wechsel des Anlegers von seiner Stellung als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten (§ 6 des Gesellschaftsvertrags).

Löst die Übertragung der Beteiligung durch den Anleger Grunderwerbsteuer aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten (§ 16 des Gesellschaftsvertrags).

Löst das Ausscheiden des Anlegers aus der Gesellschaft Grunderwerbsteuer aus, so hat der ausscheidende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte (§ 17 des Gesellschaftsvertrags).

Ergänzend wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

8.7 UMSATZTEUER

Die Gesellschaft investiert in ein Büro- und Geschäftshaus, das langfristig vermietet und im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert werden soll. Die Gesellschaft ist Unternehmerin im Sinne des § 2 UStG. Sie erzielt Umsätze aus der langfristigen Vermietung und Verpachtung des Anlageobjektes. Die Vermietung und Verpachtung ist gemäß § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Jedoch ist die Gesellschaft gemäß § 9 Abs. 1 UStG berechtigt, auf die Umsatzsteuerbefreiung der Umsätze aus Vermietung und Verpachtung zu verzichten und diese der Umsatzsteuer zu unterwerfen. Gemäß den abgeschlossenen Pachtverträgen verzichtet die Gesellschaft auf die Umsatzsteuerbefreiung (zu den bestehenden Risiken hinsichtlich der erklärten Umsatzsteueroption siehe Kapitel 5 unter „Steuerliche Risiken“ den Punkt „Fehlender Vorsteuerabzug der Gesellschaft“). Die Gesellschaft ist zum Vorsteuerabzug berechtigt, soweit sie steuerpflichtige Umsätze erbringt.

Bei dem Erwerb der Immobilie handelt es sich nach Auffassung der Gesellschaft um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG. Eine Geschäftsveräußerung im Ganzen liegt vor, wenn ein Unternehmen oder ein in der Gliederung eines Unternehmens gesondert geführter Betrieb im Ganzen entgeltlich oder unentgeltlich übereignet oder in eine Gesellschaft eingebracht wird. Entscheidend ist hierfür, dass die übertragenen Vermögensgegenstände ein hinreichendes Ganzes bilden, um dem Erwerber die Fortsetzung einer bisher durch den Veräußerer ausgeübten unternehmerischen Tätigkeit zu ermöglichen, und der Erwerber dies auch tatsächlich tut. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist auch die Übertragung eines vermieteten Grundstücks eine Geschäftsveräußerung im Ganzen i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG, wenn der Erwerber die Mietverträge übernimmt und beabsichtigt, das Vermietungsunternehmen fortzuführen. Die Gesellschaft übernimmt die bestehenden Mietverhältnisse und führt diese fort.

Die Geschäftsveräußerung im Ganzen unterliegt nicht der Umsatzsteuer. Die Gesellschaft führt die Vorsteuerberichtigungszeiträume des Verkäufers im Sinne des § 15a UStG fort.

8.8 GRUNDSTEUER

Nach bisherigem Recht wird die Grundsteuer auf der Basis der sogenannten Einheitswerte berechnet.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Anknüpfung an die Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt (BVerfG 10.4.2018, 1 BvL 11/14,

BVerfGE 148, 147), da es aufgrund der veralteten Werte zu einer gleichheitswidrigen Besteuerung käme. Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben, die Grundsteuer neu zu regeln. Das bisherige Recht dürfe übergangsweise längstens bis zum 31. Dezember 2024 noch weiterhin angewendet werden.

Durch das Grundsteuerreformgesetz hat der Bundesgesetzgeber die Vorgaben des BVerfG umgesetzt.

Die Bewertung bebauter Grundstücke nach dem Bewertungsmodell des Bundes erfolgt regelmäßig im Ertragswertverfahren gemäß §§ 252 bis 257 BewG n.F. Hier wird der Wertermittlung zum Zweck der Verfahrensvereinfachung in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag (= Nettokaltmiete pro m²) zugrunde gelegt. Die erste Hauptfeststellung der Grundbesitzwerte nach neuem Recht (§ 221 BewG n.F.) findet auf den 1. Januar 2022 statt und ist danach alle sieben Jahre vorgesehen. Die erste Grundsteuer-Hauptveranlagung nach neuem Recht – mit der Folge der Grundsteuerbemessung nach den neuen Grundbesitzwerten – wird auf den 1. Januar 2025 durchgeführt werden (vgl. § 37 Abs. 1 GrStG n.F.). Bis zum 31. Dezember 2024 werden die alten Einheitswerte der Besteuerung für Zwecke der Grundsteuer zugrunde gelegt.

Durch eine sog. Länderöffnungsklausel im Grundgesetz ist den Bundesländern ermöglicht worden, eigene Bewertungsregeln für Grundsteuerzwecke festzulegen. Das Land Hessen hat hiervon Gebrauch gemacht. Das Hessische Grundsteuergesetz weicht vom Bundesmodell ab und hat sich für ein Flächen-Faktor-Verfahren entschieden. Das Flächen-Faktor-Verfahren bedeutet, dass der Grundbesitzwert auf der Basis der Grundstücksgröße, der Wohn- bzw. Nutzungsfläche und dem sog. Bodenrichtwert errechnet wird.

Die neuen Grundsteuer-Hebesätze der Gemeinden stehen noch nicht fest. Maßgeblich sind die Hebesätze für das Jahr 2025, welche voraussichtlich erst im Lauf des Jahres 2024 durch die Städte und Gemeinden festgelegt werden. Daher kann die Höhe der Grundsteuer, die sich ab dem Jahr 2025 für die Immobilie in Fulda ergeben wird, derzeit nicht sicher prognostiziert werden.

8.9 MELDEPFLICHTEN NACH DEM FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT UND DEM FINANZ-KONTEN-INFORMATIONSAUSTAUSCHGESETZ

Zur Sicherstellung einer effektiven Besteuerung und zur Vermeidung grenzüberschreitender Steuerhinterziehungen hat Deutschland mit den Vereinigten Staaten von Amerika am 31. Mai 2013 ein Abkommen bezüglich Informations- und Meldebestimmungen von Auslandskonten geschlossen. Dieser Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“) ist durch das Gesetz zu dem Abkommen vom 31. Mai 2013 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen vom 10. Oktober 2013 und die FATCA-USA-Umsetzungsverordnung vom 23. Juli 2014 in deutsches Recht umgesetzt worden.

Auch das am 29. Oktober 2014 zwischen 51 OECD-Staaten geschlossene multilaterale Abkommen über Informationsaustausch in Steuersachen verfolgt die Sicherstellung der effektiven Besteuerung und die Steuerehrlichkeit. Die Grundlage dieses Abkommens, der sog. Common Reporting Standard (CRS), definiert einen globalen Standard für automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten. Derzeit nehmen bereits mehr als 100 Staaten und Gebiete an diesem Informationsaustausch teil. Die deutsche Umsetzung erfolgte im Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) vom 21. Dezember 2015.

Mit Datum vom 1. Februar 2017 hat das BMF zudem ein Schreiben betreffend der Anwendungsfragen im Zusammenhang mit einem gemeinsamen Meldestandard und dem FATCA-Abkommen veröffentlicht.

Sowohl nach FATCA als auch nach dem FKAustG sind Finanzinstitute, sofern es sich um meldende Finanzinstitute handelt, verpflichtet, Registrierungs-, Identifikations- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die von ihnen geführten Konten zu erfüllen und ggf. die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu melden.

Die Gesellschaft bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist als meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren. Die Gesellschaft als AIF bzw. die KVG müssen daher prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen. Sofern diese bestehen, müssen jährlich entsprechende Daten an das BZSt gemeldet werden. Das BZSt leitet diese Informationen an die entsprechenden ausländischen Finanzbehörden weiter.

9 | ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Gesellschaft hat die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“ genannt) mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt.

Die KVG wurde am 6. Mai 2013 gegründet und am 17. Mai 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 17712 eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der KVG ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, welche im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 25670 eingetragen ist. Die Komplementärin erbringt keine Einlage und ist am Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht beteiligt.

Alleinige Kommanditistin der KVG ist die Dr. Peters Holding GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 22542. Das gezeichnete Kommanditkapital der KVG entspricht der Kommanditeinlage der Dr. Peters Holding GmbH in Höhe von 250.000 € und ist in voller Höhe eingezahlt.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der von der Gesellschaft an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen. Weiterhin werden keine wesentlichen Teile der Vergütungen, die von der Gesellschaft an die KVG geleistet werden, für Vergütungen an Vermittler von Anteilen an der Gesellschaft auf den Bestand von vermittelten Anteilen berechnet.

9.1 GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zur Geschäftsführung und Vertretung der KVG ist ausschließlich die Komplementärin der KVG berechtigt. Geschäftsführer der Komplementärin sind Marc Bartels, Fabian Schultheis und Sebastian Wiegand. Die Geschäftsführer der Komplementärin leiten als Geschäftsleiter im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 15 KAGB die Geschäfte der KVG.

9.2 BEIRAT

Die KVG hat einen Beirat gebildet. Der Beirat besteht aus den drei Mitgliedern Dr. Albert Tillmann (Vorsitzender), Christian Mailly und Arwed Fischer.

Arwed Fischer ist unabhängig von den Gesellschaftern der KVG, den mit ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der KVG. Er ist ebenfalls unabhängiges Mitglied des Beirats der JS Holding GmbH & Co. KG, Konzernmutter der Dr. Peters Group.

Dr. Albert Tillmann ist zugleich Geschäftsführer der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, und der

Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH (Komplementärin der Gesellschaft). Weiterhin ist er Geschäftsführer der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wird. Daneben ist Dr. Albert Tillmann Geschäftsführer der Komplementärin der JS Holding GmbH & Co. KG.

Christian Mailly ist Geschäftsführer der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH (Komplementärin der Gesellschaft).

Daneben werden von den Beiräten außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

9.3 ABSICHERUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

Die KVG hat mit der Manager DUAL Deutschland GmbH, Köln einen Berufshaftpflichtversicherungsvertrag (D&O und E&O) abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag hat sie um potenzielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer Geschäftstätigkeit als KVG der Gesellschaft abzudecken, bis mindestens 1. Januar 2023 einen Berufshaftpflichtversicherungsschutz, mit einer Deckungssumme von 5.000.000 € abgeschlossen. Gemäß Bestätigung der DUAL Deutschland GmbH vom 4. Februar 2022 entspricht der Vertrag den qualitativen Anforderungen des § 25 Absatz 6 und 8 KAGB. Die Deckung verlängert sich zum Ablauf jeweils um ein Jahr, soweit sie nicht drei Monate vorher gekündigt wird.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wird über den Beginn und die Beendigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, unverzüglich durch die Versicherung in Kenntnis gesetzt.

9.4 VERTRAG ÜBER DIE BESTELLUNG ALS EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 1. Juni 2022 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag nebst etwaigen Nachträgen.

In diesem Rahmen hat die Gesellschaft die KVG damit beauftragt, für sie die kollektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei insbesondere die Konzeption des Beteiligungsangebotes, die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFM-Richtlinie.

Die KVG hat im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebotes unter anderem das wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Beteiligungskonzept der Gesellschaft zu entwickeln, auszuarbeiten und umzusetzen, die für den Vertrieb von Anteilen der Gesellschaft erforderlichen Verkaufsunterlagen (Anlagebedingungen, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen bzw. ab 1. Januar 2023 dem Basisinformationsblatt) sowie sonstige Vertriebsunterlagen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erstellen und sämtliche für den Vertrieb von Anteilen der Gesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung obliegt der KVG insbesondere die Portfolioplanung, die Portfoliorealisation und die Portfoliokontrolle.

Die Portfolioplanung umfasst dabei insbesondere die wirtschaftliche, technische, rechtliche, finanzielle und steuerrechtliche Due Diligence sowie eine Risikoanalyse.

Im Rahmen der Portfoliorealisation hat die KVG insbesondere Leistungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Vermögensgegenstände (Investitionsphase), der Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände (Bewirtschaftungsphase) und der Veräußerung der Vermögensgegenstände (Desinvestitionsphase) zu erbringen.

Im Rahmen der Portfoliokontrolle obliegt der KVG insbesondere die laufende Analyse und Bewertung wesentlicher wirtschaftlicher Parameter sowie die Durchführung konkreter Maßnahmen zur Kompensation von Planabweichungen und die Aktualisierung des aufgestellten Geschäftsplans.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenpartei Risiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits. Die KVG hat sicherzustellen, dass sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagement unabhängig von den operativen Bereichen, insbesondere der Portfolioverwaltung, erfolgen und eine organisatorische und personelle Trennung zwischen diesen Tätigkeitsbereichen gewährleistet ist.

Die Leistungspflichten im Zusammenhang mit administrativen Tätigkeiten für die Gesellschaft umfassen insbesondere das Liquiditätsmanagement, die Führung der laufenden Buchhaltung, die Erstellung der Jahresberichte inklusive der Lageberichte, die Erfüllung gesetzlicher Anzeige-, Melde- sowie sonstiger Berichtspflichten, die Übernahme sonstiger gesetzlicher oder vertraglicher Compliance-Anforderungen und die Übernahme der allgemeinen Anlegerverwaltung der Gesellschaft.

Darüber hinaus ist die KVG verpflichtet, sonstige erforderliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Anlageobjekt zu erbringen bzw. vornehmen zu lassen, insbesondere die regelmäßige Bewertung (mindestens einmal jährlich) der Vermögensgegenstände anhand eines anerkannten Bewertungsverfahrens.

Nach Ablauf der Fondslaufzeit führt die KVG als gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bestellte Liquidatorin die Liquidation der Gesellschaft durch.

Die vorgenannten Pflichten der KVG erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr der Gesellschaft mit sich bringt. In diesem Zusammenhang ist die KVG verpflichtet, die diesbezüglichen Einschränkungen im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Gesellschaft als für sich verbindlich zu beachten.

Die KVG wird im Rahmen ihrer Beauftragung Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen in Form der offenen Stellvertretung (§ 164 BGB) im Namen der Gesellschaft vornehmen.

Die KVG ist berechtigt, ihr obliegende Leistungspflichten Dritten zu übertragen. Soweit durch die Beauftragung eines Dritten über die in diesem Vertrag festgelegte Vergütung hinaus weitere Kosten entstehen, darf eine Beauftragung nur mit Zustimmung der Gesellschaft erfolgen. Die KVG hat sicherzustellen, dass durch Dritte die der KVG obliegenden Leistungen in gleicher Art und Qualität erbracht werden. Durch die Beauftragung eines Dritten wird die Haftung der KVG nicht berührt. Die KVG hat den Dritten sorgfältig auszusuchen und dessen Tätigkeit fortlaufend zu überwachen.

Für ihre Tätigkeit in der Initial- und Investitionsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine pauschale Vergütung in Höhe von 335.480 €. Die KVG ist berechtigt, die ihr in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellten Transaktionskosten als Aufwendungsersatz an die Gesellschaft weiterzubelasten. Der Anspruch auf die pauschale Vergütung entsteht mit Erteilung der Vertriebsgenehmigung und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft erlaubt.

Von dieser Vergütung werden unter anderem die rechtlichen und steuerlichen Berater für die Fondskonzeption gezahlt.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG von der Gesellschaft eine jährliche Pauschalvergütung („All-In-Fee“) in Höhe von 72.000 € des widerrufsfrei eingezahlten Kommanditkapitals, höchstens jedoch bis zu 1,7 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Sollte die Leistung künftig umsatzsteuerpflichtig werden, erhöht sich die All-In-Fee um die gesetzliche Umsatzsteuer. Der Bruttobetrag inklusive Umsatzsteuer darf jedoch 1,7 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes nicht überschreiten.

Für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches wird die All-In-Fee ab dem Jahr 2024 jährlich um 2,5 % erhöht, jedoch höchstens auf bis zu 1,7 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Aufgrund § 4 Nr. 8h UStG wird die Vergütung derzeit ohne gesetzliche Umsatzsteuer berechnet. Die Mindestvergütung für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt 72.000 € p.a. In 2022 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Vermögensgegenstand auf die Gesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe liegt. Damit sind alle Kosten der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft durch die KVG pauschal abgedeckt. Die von der Gesellschaft selbst zu tragenden Kosten werden in Kapitel 6 „Wirt-

schaftliche Angaben“ im Abschnitt „Laufende Kosten, die von der Gesellschaft zu tragen sind“ aufgeführt.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB entspricht die jährliche Vergütung der KVG als Liquidatorin der dann fälligen All-In-Fee, jedoch maximal bis zu 1,7 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die jeweilige Pauschalvergütung ist monatlich als Abschlag unter Berücksichtigung der Entwicklung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft gemäß der aktuellen Prognoserechnung nach Inrechnungstellung durch die KVG fällig. Eine Endabrechnung erfolgt bis zum 31. Mai des Folgejahres unter Berücksichtigung des für das abgelaufene Geschäftsjahr ermittelten durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft.

Darüber hinaus kann die KVG für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3 % übersteigt (absolut positive Anteilentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Der KVG-Bestellungsvertrag wurde bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft abgeschlossen.

Eine Kündigung kann nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist erfolgen, die in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum steht, der erforderlich ist, um die zur Gesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren, und mindestens sechs Monate beträgt. Im Übrigen sind die §§ 154, 100 und 99 KAGB zu beachten.

Die Kündigung des Vertrages durch die Gesellschaft bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Komplementärin, solange sie persönlich haftende Gesellschafterin der Fulda KG ist und damit unbeschränkt haftet. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die KVG ist berechtigt, auch für andere Investmentvermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft tätig zu werden. Sie ist insoweit vom Wettbewerbsverbot befreit. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hat sie angemessene Maßnahmen zu treffen, die im Zusammenhang mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft auftreten können.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist die KVG neben der Verwaltung der Gesellschaft für die DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS 142 Hotel Oberpfalzenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS Score Capital Football Finance Fund Nr. 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG sowie die HL Flight Invest 51 GmbH & Co.

geschlossene Investment KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB tätig. Darüber hinaus verwaltet die KVG zwei weitere Investmentvermögen, die aufgrund der gesetzlichen Übergangsbestimmungen nicht der Regulierung durch das KAGB unterliegen.

Die KVG haftet nach den gesetzlichen Vorschriften. Schadensersatzansprüche der Gesellschaft gegen die KVG und deren Verjährung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die KVG hat das Verschulden eines von ihr beauftragten Dritten wie eigenes Verschulden zu vertreten.

Auf den KVG-Bestellungsvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag ist, soweit zulässig, Dortmund. Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare Rechte werden den Anlegern durch den KVG-Bestellungsvertrag nicht gewährleistet.

9.5 AUSLAGERUNG VON VERWALTUNGSFUNKTIONEN

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der KVG grundsätzlich gestattet, bestimmte Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an Dritte (Auslagerungsunternehmen) zu übertragen bzw. auszulagern.

Im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die KVG die Funktion der Internen Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert. Weiterhin ist die Funktion der IT-Administration und die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten an die Security Assist GmbH, Dortmund, ausgelagert. Shared IT Professional GmbH & Co. KG fungiert als ausgelagerter Datenschutzbeauftragter.

Die KVG hat zudem das Liquiditätsmanagement, das Controlling, die Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, den Bereich Personal, das Rechnungswesen, die Anlegerverwaltung, das Beschwerdemanagement und die IT-Administration an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert. Diese hat alle Aufgaben wiederum an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert. Strukturierungsleistungen werden zum Teil auch von der Dr. Peters Invest GmbH als UnterAuslagerungsunternehmen erbracht.

9.6 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Liquiditätsmanagements wird durch die KVG für die Gesellschaft ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem zur Steuerung aller liquiditätswirksamen Vorgänge im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehrs der Gesellschaft eingesetzt. Hierauf aufbauend werden die damit gewonnenen Erkenntnisse in einer Planungsrechnung berücksichtigt und die hieraus resultierende Wechselwirkung im Rahmen der Liquiditätssteuerung wieder berücksichtigt.

Die KVG verfügt somit über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für die Gesellschaft und hat zudem weitere schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die

Liquiditätsrisiken der Gesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Gesellschaft mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten und Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft deckt.

Die KVG überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend. Die KVG führt weiterhin regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken der Gesellschaft bewerten kann. Die KVG führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, einbezogen. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils und der Anlegerart in einer angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

9.7 BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DER GESELLSCHAFT

9.7.1 EXTERNE BEWERTUNG VOR ANKAUF DES ANLAGEOBJEKTES

Vor Erwerb der Immobilie wurde das Anlageobjekt von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die jährliche Bewertung durchführen wird, bewertet. Der externe Bewerter hat ein eigenes Gutachten erstellt.

9.7.2 BEWERTUNGSORGANISATION

Nach der Ankaufsbewertung ist regelmäßig mindestens einmal jährlich eine Folgebewertung der Immobilie vorzunehmen. Ferner ist eine Neubewertung vorzunehmen, wenn sich wesentliche Bewertungsfaktoren verändert haben und dadurch der angesetzte Wert nicht mehr sachgerecht erscheint.

Um eine ordnungsgemäße und den regulatorischen Vorgaben entsprechende Bewertung der Vermögensgegenstände der von der KVG verwalteten Gesellschaft zu gewährleisten, hat die KVG gemäß § 271 i.V.m. § 169 Abs. 1 KAGB eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die geeignete und kohärente Verfahren für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände festlegt.

Die KVG stellt durch ihre Aufbau- und Ablauforganisation sicher, dass für den Fall einer internen Bewertung die laufende Bewertung von der Portfolioverwaltung und durch die Vergütungspolitik organisatorisch unabhängig und funktional getrennt ausgeführt bzw. überwacht wird.

Die Bewertungsgrundsätze einschließlich der Bewertungsmethoden sind mindestens jährlich mit Unterstützung der Risikomanagement-Funktion zu überprüfen.

Das Bewertungsmodell wird von einer Person mit hinreichender Fachkenntnis, die nicht an der Entwicklung des Modells beteiligt war, auf dessen Anwendbarkeit und Funktionsfähigkeit geprüft. Das Bewertungsverfahren wird angemessen dokumentiert. Die Gründe für die Wahl des Modells, die zugrundeliegenden Daten, die im Rahmen des Modells verwendeten Annahmen und die Gründe für deren Verwendung sowie die Grenzen der modellbasierten Bewertung

sind angemessen zu dokumentieren.

Für den Fall der Bestellung eines externen Bewerter für die laufende Bewertung hat die KVG im Rahmen der Mitteilung der Bestellung gegenüber der BaFin nachzuweisen, dass:

- der externe Bewerter einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegt,
- der externe Bewerter ausreichende berufliche Garantien vorweisen kann, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können und
- die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Abs. 1, 2 und 10 KAGB entspricht,
- der externe Bewerter über die Qualifikation und Fähigkeit verfügt, ordnungsgemäße und unabhängige Bewertungen vorzunehmen.

Die vorgenannten Anforderungen sind auch von dem Bewerter zu erfüllen, der die Bewertung vor Ankauf der Immobilie durchführt.

Die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und daraus abgeleitet des Nettoinventarwertes je Anteil des exemplarischen Anlegers ist den Anlegern nach jeder Bewertung offenzulegen.

9.7.3 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertung der Vermögensgegenstände hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen.

Maßstab für die Bewertung der Immobilie ist der Verkehrswert. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem das Anlageobjekt in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte. Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie ist in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist.

9.8 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft hat die KVG die Anleger fair zu behandeln. Sie darf insbesondere im Rahmen der Steuerung ihres Liquiditätsrisikos und im Rahmen des Beitritts der Anleger die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Eine faire Behandlung der Anleger stellt die KVG bereits aufgrund der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages sowie der Anlagebedingungen der Gesellschaft sicher, die sich streng an die gesetzlichen

Vorgaben des HGB sowie des KAGB halten. Im Gesellschaftsvertrag, der gleichermaßen für jeden Anleger Geltung hat, werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Beteiligung am Ergebnis der Gesellschaft über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt (hinsichtlich der Gründungsgesellschafter, die kein Ausgabeaufschlag zahlen sowie der unmittelbaren Haftung der Direktkommanditisten beziehungsweise der Freistellungsverpflichtung der Treugeber sowie des Stimmrechts der Komplementärin siehe Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und den Anteilen“).

Sonderkonditionen für den Beitritt eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern werden nicht gewährt. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gründungsgesellschafter ihre Einlage jeweils ohne Ausgabeaufschlag leisten. Die KVG trägt somit dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Auseinandersetzung der Gesellschaft zum Laufzeitende einen Vorteil verschaffen kann.

Darüber hinaus hat die KVG zu gewährleisten, dass auch bestimmte von ihr verwaltete Gesellschaften und Anleger zulasten anderer nicht bevorzugt werden. Dies stellt die KVG dadurch sicher, dass insbesondere für die Portfolioverwaltung, den Erwerb/Verkauf von Vermögensgegenständen, die Buchhaltung sowie das Controlling einheitliche Leitlinien gelten, die eine Gleichbehandlung aller von ihr verwalteten Gesellschaften und der Anleger sicherstellen. Durch Festlegung und Einhaltung dieser einheitlichen Leitlinien werden eine faire Behandlung der betreuten Gesellschaften sowie deren Anleger im Sinne des KAGB sichergestellt und Interessenkonflikte vermieden.

9.9 VERGÜTUNGSPOLITIK

Die Vergütungspolitik der KVG sieht für ihre Mitarbeiter ausschließlich feste Vergütungen ohne variable Vergütungsbestandteile vor. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik werden auf der Internetseite der KVG unter www.dr-peters.de veröffentlicht. Auf Anfrage wird eine Papierversion der Internetseite kostenlos zur Verfügung gestellt. Die auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik enthalten eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Einen Vergütungsausschuss hat die KVG derzeit nicht.

9.10 ESG

Am 4. März 2020 hat die EU-Kommission den Entwurf für ein Europäisches Klimagesetz vorgelegt. Dieses enthält die politische Zusage der EU, bis 2050 klimaneutral („Netto-Null-Emissionen“) zu werden und gibt somit den künftigen Fahrplan der EU-Klimapolitik vor. Parallel zur Vorlage des Klimagesetzes wurde eine Taxonomie (Technical Report) als Kriterium für wirtschaftliche Aktivitäten festgelegt. Die Kriterien für eine wirtschaftliche Aktivität sollen vor allem den sechs Umweltzielen dienen bzw. ihnen keinen wesentlichen Schaden zufügen. Diese Umweltziele sind die Eindämmung des Klimawandels, Anpassungen an den Klimawandel, die nachhaltige Nutzung und der Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie die Bewahrung und Wiederherstellung der Biodiversität.

Einen wesentlichen Bestandteil der umfassenden Diskussion um nachhaltige Finanzierung („Sustainable Finance“) bilden die sogenannten „ESG“-Kriterien, mit denen sich Unternehmen hinsichtlich ihres Umgangs mit Umwelt (Environment), Gesellschaft (Social) und ihrer Unternehmensführung (Governance) positionieren.

Die KVG strebt an, einen Beitrag zu nachhaltigen Investments zu leisten und ihr Handeln am Nachhaltigkeitsgedanken auszurichten. Im Sinne der sog. Offenlegungsverordnung der EU (VO (EU) Nr. 2019/2088) handelt es sich bei der Gesellschaft um ein sonstiges Finanzprodukt, da ESG-Kriterien nicht verfolgt werden.

10 | ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

Die KVG hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch (nachfolgend auch „Verwahrstelle“ genannt), Lilienthalallee 36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 229834, am 18. Dezember 2013 einen Verwahrstellenvertrag und am 9./15. August 2018, nebst etwaiger Nachträge, im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft ein „Service Level Agreement“ abgeschlossen. Im „Service Level Agreement“ wurden spezifische Aufgaben in Abhängigkeit der verwahrten Vermögensgegenstände der Gesellschaft gesondert geregelt. Die Verwahrstelle ist ein zugelassenes Kreditinstitut im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle ist der Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Abs. 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.

Die Auswahl der Verwahrstelle wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 4. Juli 2022 genehmigt.

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80 ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Der Verwahrstelle obliegen im Rahmen ihrer Verwahrstellenfunktion insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Gesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Gesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Gesellschaft den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft entsprechen;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Gesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Gesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;

- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Gesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft übereinstimmen;
- Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Gesellschaft zu handeln.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahraufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen auf andere Unternehmen übertragen und der KVG sind keine Interessenkonflikte bekannt. Auf Antrag erhalten die Anleger Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Identität, der Pflichten der Verwahrstelle sowie ausgelagerter Verwahraufgaben sowie etwaiger Interessenkonflikte.

Die Verwahrstelle erhält für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,066 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 9.996 € (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich, erstmals nach Ablauf des von der Gesellschaft prospektierten Prognosezeitraums. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Verwahrstellenvertrag ist München.

11 | INTERESSENKONFLIKTE

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

Als aktiv tätiger Manager bei der Verwaltung von Alternativen Investmentfonds („AIF“) ist die KVG immer wieder mit tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikten konfrontiert. Interessenkonflikte entstehen, wenn mehrere Personen ein Interesse an der ordnungsgemäßen Realisierung bestimmter Geschäftschancen haben oder eine Geschäftschance einer Person von einer konkreten Entscheidung einer anderen Person abhängig ist.

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die Gesellschafter der KVG, die für die KVG handelnden Personen sowie Vertragspartner der KVG oder der von der KVG verwalteten Gesellschaften zusätzlich anderweitige Funktionen für die KVG selbst oder für andere Gesellschaften oder Vertragspartner wahrnehmen. Informationen über die für den Ankauf von Vermögensgegenständen marktrelevanten Daten können durch die Interessenkollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Gesellschaft genutzt werden. Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass aufgrund der Interessenkollisionen nachteilige Entscheidungen für die Gesellschaft getroffen werden.

Die KVG handelt daher stets mit der gebotenen Sorgfalt, Redlichkeit und Fairness und wahrt dabei insbesondere die Interessen der Anleger. Zielsetzung des in der KVG implementierten Interessenkonfliktmanagements ist die Vermeidung von Interessenkonflikten sowie die gebotene Wahrung von Anlegerinteressen im Fall von unvermeidbaren Interessenkonflikten.

Um Interessenkonflikte zu erkennen, hat die KVG interne Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten erlassen. Danach sind potenzielle Interessenkonflikte dem Compliance-Beauftragten sowie der Geschäftsführung offenzulegen.

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

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund der kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen innerhalb der Dr. Peters Group und sind in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ im Abschnitt „Interessenkonfliktrisiko“ dargestellt. Dies gilt in Bezug auf Personengesellschaften u.a. aufgrund der Geschäftsführungsbefugnis handelnder Personen, die sich aus der Stellung des jeweiligen Geschäftsführers in der jeweiligen Komplementärin der jeweiligen Gesellschaft ergeben.

Die KVG hat die Funktion eines Compliance-Beauftragten sowie eines Interessenkonflikt-Beauftragten installiert. Der Interessenkonflikt-Beauftragte setzt auch im Rahmen der Umsetzung der Risk-Policy als Interessenkonfliktmanagement-Beauftragter die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von Interessenkonfliktsituationen um.

12 | ANLEGERINFORMATIONEN

12.1 VERKAUFUNTERLAGEN

Dem am Erwerb eines Anteils an der Gesellschaft interessierten Anleger werden vor seinem Beitritt die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen bzw. ab 1. Januar 2023 das Basisinformationsblatt und der Verkaufsprospekt der Gesellschaft kostenlos zur Verfügung gestellt. Auf Verlangen des Interessenten erhält er die vorgenannten Unterlagen in Papierform.

Der am Erwerb von Anteilen Interessierte kann Informationen über Anlagegrenzen des Risikomanagements, Risikomanagementmethoden und jüngste Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen.

Die vorgenannten Unterlagen können von interessierten Anlegern bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, kostenlos angefordert werden.

Zudem können die Verkaufsunterlagen auch im Internet unter www.dr-peters.de kostenlos angefordert werden.

12.2 JAHRESBERICHTE

Die von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der Gesellschaft und bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, erhältlich.

Zusätzlich wird der Anleger im Internet unter www.dr-peters.de über die Abrufmöglichkeiten informiert.

Der Jahresbericht der Gesellschaft wird spätestens sechs Monate nach Ablauf des jeweils zum 31. Dezember endenden Geschäftsjahres veröffentlicht.

Im Jahresbericht der Gesellschaft ist der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Investmentvermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen und Aktien im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB berechnet worden sind. Anteile und Aktien im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB dürfen für das Investmentvermögen nach Maßgabe der Anlagebedingungen nicht erworben werden. Solche Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge werden daher nicht anfallen.

12.3 SONSTIGE INFORMATIONEN GEGENÜBER ANLEGERN

Die KVG informiert die Anleger der Gesellschaft regelmäßig über den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Gesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten, über jegliche neue Regelungen zum

Liquiditätsmanagement der Gesellschaft, über das aktuelle Risiko-profil der Gesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme, über alle Änderungen des maximalen Umfangs des von der KVG für die Gesellschaft eingesetzten Leverage (Hebeleffekt, darunter wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden) sowie über etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, über die Gesamthöhe des Leverage der Gesellschaft sowie über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die vorgenannten Informationen werden den Anlegern der Gesellschaft jeweils im Jahresbericht der Gesellschaft offengelegt, der an den vorgenannten Stellen erhältlich ist.

12.4 BESCHWERDEMANAGEMENT

Die Dr. Peters Group hat ein Beschwerdemanagement zur angemessenen und zeitnahen Bearbeitung von Beschwerden eingerichtet. Mit dem vorhandenen Beschwerdemanagement trägt die Dr. Peters Group nicht nur den gesetzlichen Anforderungen Rechnung. Das aktive Beschwerdemanagement dient sowohl der Steigerung der Kundenzufriedenheit als auch der kontinuierlichen Verbesserung der betrieblichen Prozesse und der Kommunikation mit den Anlegern. Unter den Begriff Beschwerde fallen alle Hinweise auf potenzielle Fehler der Dr. Peters Group, die von Anlegern geäußert werden.

Sollten Sie als Anleger Anlass für eine Beschwerde haben, so können Sie uns diese per E-Mail, per Post oder telefonisch übermitteln. Wir sind für Sie telefonisch unter der Nummer +49 231/557173-591 erreichbar. Per Fax erreichen Sie uns unter der Nummer +49 231/557173-99 und per Mail unter anlegerservice@dr-peters.de. Etwaige Beschwerden, die Sie postalisch zustellen möchten, senden Sie bitte an:

Dr. Peters Group
Beschwerdemanagement
Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

12.5 AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist.

Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 100602, 60006 Frankfurt, Telefon: +49 69 9566-33232, Fax: +49 69 709090-9901, erhältlich.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB kann, unbeschadet des Rechts Gerichte anzurufen, zudem die Schlichtungsstelle der BaFin kontaktiert werden:

Schlichtungsstelle bei der
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Referat ZR 3
Graurheindorfer Straße 108
D-53117 Bonn

Telefon: +49 228 4108-0
Fax: +49 228 4108-62299
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Gesellschaft oder zur Kapitalverwaltungsgesellschaft betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren zur Verfügung. Dieses wurde bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investment-

vermögen eingerichtet. Die Ombudsstelle ist die zentrale Anlaufstelle für Beschwerden von Anlegern im Zusammenhang mit ihren Beteiligungen an geschlossenen Investmentvermögen und geschlossenen Fonds. Bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen handelt es sich um eine unabhängige Instanz zur außergerichtlichen Schlichtung von Streitfällen zwischen Anlegern und Anbietern geschlossener Fonds bzw. alternativer Investmentfonds.

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Postfach 61 02 69
10924 Berlin
Telefon: +49 30 257616-90
Fax: +49 30 257616-91

E-Mail: info@ombudsstelle.com
Internet: www.ombudsstelle.com

13 | INFORMATION AN DEN ANLEGER ZUR DATENVERARBEITUNG

13.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND VERANTWORTLICHE STELLE

Die nachfolgenden Informationen dienen der Erfüllung der Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person gemäß Art. 13 DSGVO.

Diese gelten für die Verarbeitung personenbezogener Daten, die aufgrund der Zeichnung des Anlegers erhoben werden.

Personenbezogene Daten des Anlegers sind dabei alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen, wie etwa Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Beruf, Steuerdaten, Bankverbindung etc. Unter der Verarbeitung von Daten versteht man insbesondere deren Erhebung, Speicherung, Verwendung und Übermittlung.

Verantwortliche Stelle gemäß Art. 13 Abs. 1 lit a) DSGVO ist die KVG, die die Gesellschaft verwaltet.

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
kvg@dr-peters.de

Der Datenschutzbeauftragte der KVG ist erreichbar unter:

Datenschutzbeauftragter
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Für Angelegenheiten der DS-AIF Treuhand GmbH erreichen Sie den dortigen Datenschutzbeauftragten unter:

Datenschutzbeauftragter
DS-AIF Treuhand GmbH
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

13.2 ZWECK DER VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN SOWIE DEREN RECHTSGRUNDLAGE, ART. 13 ABS. 1 LIT. C) DSGVO

Zweck der Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist die Erfüllung des zwischen Anleger und der Gesellschaft bzw. der DS-AIF Treuhand GmbH geschlossenen Verträge. Hierzu ist die Verarbeitung personenbezogener Daten notwendig.

Der Erwerb eines KG-Anteils an der Gesellschaft sowie die Durchführung der Verwaltung der Gesellschaft ist ohne die Verarbeitung personenbezogener Daten nicht möglich.

Die KVG sowie die DS-AIF Treuhand GmbH verarbeiten die Daten

ausschließlich zum vorgenannten Zweck und der hieraus folgenden Pflichten.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt auf der Rechtsgrundlage der Vertragsdurchführung gemäß Art 6 Abs. 1 S. 1 lit. b) DSGVO und der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen gemäß Art 6 Abs. 1 S. 1 lit. c) DSGVO. Weiterhin kann die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten auf einem berechtigten Interesse gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f) DSGVO beruhen, so etwa im Falle einer Rechtsnachfolge.

Anlegerdaten werden teilweise automatisiert verarbeitet mit dem Ziel, bestimmte persönliche Aspekte zu bewerten (Profiling). So wird Profiling etwa in folgenden Fällen eingesetzt:

Aufgrund gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben ist die KVG teilweise zur Vornahme eines Zielmarktgleichs verpflichtet, um zu prüfen, ob das Produkt für potentielle Anleger/Interessenten angemessen ist. Dabei werden auch Datenauswertungen vorgenommen. In die Bewertung fließen beispielsweise der Sachverstand, die Kenntnisse und Erfahrungen eines Anlegers mit Anlageprodukten bzw. Investmentvermögen und die Risikotoleranz ein. Diese werden mit den entsprechenden Produktvorgaben abgeglichen. Diese Maßnahmen unterstützen die KVG bei der Annahmeprüfung und dienen zugleich auch dem Schutz der Gesellschafter.

13.3 DATENÜBERMITTLUNG UND EMPFÄNGER BZW. KATEGORIEN VON EMPFÄNGERN DER PERSONENBEZOGENEN DATEN, ART. 13 ABS. 1 LIT. E) DSGVO

Im Rahmen von Erfüllung bestehender Vertragsverhältnisse ist es zum Teil erforderlich, dass personenbezogene Daten durch die KVG an dritte Stellen übermittelt bzw. die Daten von diesen dritten Stellen empfangen werden. Dies ist insbesondere der Fall bei der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung, bei der Jahresabschlussstellung und Steuererklärung sowie im Rahmen der Auszahlungen aus dem Investmentvermögen.

Bei den Empfängern bzw. Kategorien von Empfängern Ihrer Daten handelt es sich um:

- Unternehmen der Dr. Peters Group
- Verwahrstelle
- Jahresabschlussprüfer/ Steuerberater
- Finanzamt
- gegebenenfalls finanzierende Banken

Soweit der Anleger Informationen in ein Kundenportal eingestellt bekommt, hat er vor der Nutzung eine Einverständniserklärung zur Nutzung personenbezogener Daten mit entsprechenden Hinweisen, insbesondere zu der konkreten Datennutzung, zugestimmt. Diese Erklärung ist widerruflich.

Gerne senden wir jedem Anleger die jeweils aktuelle Liste der Empfänger auf Anfrage auch postalisch zu.

Personenbezogene Daten werden lediglich in dem Maß übermittelt, wie es zu dem oben genannten Zweck der Verarbeitung erforderlich ist.

13.4 DAUER DER SPEICHERUNG PERSONENBEZOGENER DATEN, ART. 13 ABS. 2 LIT. A) DSGVO

Die Daten werden bei der KVG, der Gesellschaft und weiteren Dr. Peters Gesellschaften, soweit sie mit der Verwaltung betraut sind, für die Dauer des bestehenden Vertragsverhältnisses gespeichert. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die weitere Verarbeitung der personenbezogenen Daten eingeschränkt. Eine weitere Verwendung, insbesondere Speicherung der Daten, findet ab diesem Zeitpunkt nur noch zu den in Art. 17 Abs. 3 und Art. 18 Abs. 2 DSGVO genannten Zwecken statt.

Die hier genannten Zwecke beinhalten insbesondere die Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung durch die KVG, wie etwa die Einhaltung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten sowie die Geltendmachung, Ausübung und Verteidigung von Rechtsansprüchen, wie etwa durch Nachweis einer ordnungsgemäßen Zeichnung und Verwaltung.

Gesetzliche Aufbewahrungsfristen auf Grundlage handels- und steuerrechtlicher Bestimmungen betragen nach § 257 Abs. 3 HGB sechs und nach § 147 Abs. 2 AO zehn Jahre. Verjährungsfristen für Ansprüche betragen bis zu 30 Jahre.

13.5 RECHTE ALS BETROFFENER DER DATENVERARBEITUNG

13.5.1 AUSKUNFT, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 15 DSGVO

Jeder Anleger hat das Recht, von der KVG und/oder der DS-AIF Treuhand GmbH Auskunft über die gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Hierbei wird auf Anfrage auch mitgeteilt, an welche dritten Stellen personenbezogene Daten während der Erfüllung der bestehenden Vertragsverhältnisse übermittelt wurden.

13.5.2 BERICHTIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 16 DSGVO

Anleger haben das Recht, von der KVG und/oder der DS-AIF Treuhand GmbH die Berichtigung oder Vervollständigung von personenbezogenen Daten zu verlangen. Ohne einen Hinweis erfolgt dies jedenfalls unverzüglich dann, wenn bekannt wird, dass die gespeicherten Daten fehlerhaft oder unvollständig sind.

13.5.3 LÖSCHUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 17 DSGVO

Anleger haben das Recht, die Löschung der gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Die Möglichkeit einer tatsächlichen Löschung richtet sich dabei nach den unter Ziffer 13.4 genannten Vorgaben. Die Löschung Ihrer Daten erfolgt gemäß den unter Ziffer 13.4 beschriebenen Regeln.

13.5.4 EINSCHRÄNKUNG DER VERARBEITUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 18 DSGVO

Anleger haben das Recht, die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn einer Löschung Gründe entgegenstehen. Personenbezogene Daten werden ab diesem Zeitpunkt nur noch mit Einwilligung der Betroffenen verarbeitet.

13.5.5 RECHT AUF DATENÜBERTRAGBARKEIT, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 20 DSGVO

Anleger haben das Recht, eine Übertragung personenbezogener Daten an sich selbst oder Dritte in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu verlangen.

13.5.6 WIDERRUF DER EINWILLIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. C) DSGVO

Anleger haben das Recht, nachfolgend zu erteilende Einwilligung jederzeit zu widerrufen. Dies berührt jedoch nicht die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung.

13.5.7 WIDERSPRUCH DER EINWILLIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B) DSGVO

Anleger haben das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von berechtigtem Interesse verarbeitet werden, Widerspruch einzulegen; dies gilt auch für ein auf diese Bestimmungen gestütztes Profiling.

13.5.8 BESCHWERDERECHT, ART. 13 ABS. 2 LIT. D) DSGVO

Anleger haben das Recht, jederzeit eine Beschwerde an den Datenschutzbeauftragten, den Beschwerdemanagement-Beauftragten oder an eine Datenschutzaufsichtsbehörde zu richten.

Die für uns zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist:

Landesbeauftragte für Datenschutz
und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen
Kavalleriestr. 2-4
40213 Düsseldorf

Telefon: +49 211 38424-0
Fax: +49 211 38424-10
E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de

14 | FERNABSATZ- UND VERBRAUCHERINFORMATIONEN

Besondere Informationen gemäß § 312c BGB in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

14.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR GESELLSCHAFT, DEM ANBIETER UND ANDEREN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

14.1.1 GESELLSCHAFT: IMMOBILIENWERTE I FULDA GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Geschäftsanschrift:
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Handelsregister:
Amtsgericht Dortmund, HRA 19353

Hauptgeschäftstätigkeit:
Gegenstand 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.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Aufsichtsbehörde:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

14.1.2 VERTRETER: PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN: DS IMMOBILIENWERTE I 6B VERWALTUNGS-GMBH

Geschäftsanschrift:
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter:
Geschäftsführer: Stefan Gerth, Thomas Lanfermann

Handelsregister:
Amtsgericht Dortmund HRB 34066

Hauptgeschäftstätigkeit:
Übernahme der persönlichen Haftung bei Kommanditgesellschaften

14.1.3 TREUHANDKOMMANDITISTIN: DS-AIF TREUHAND GMBH

Geschäftsanschrift:
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzlicher Vertreter:
Geschäftsführer: Sebastian Podwojewski

Handelsregister:
Amtsgericht Dortmund HRB 26739

Hauptgeschäftstätigkeit:
Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Beteiligungen an alternativen Investmentfonds (AIF) im eigenen Namen und für Rechnung Dritter.

14.1.4 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (ANBIETER): DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Geschäftsanschrift:
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Vertreten durch:
Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer Marc Bartels, Fabian Schultheis und Sebastian Wiegand

Handelsregister:
Amtsgericht Dortmund HRA 17712

Hauptgeschäftstätigkeit:
Übernahme der kollektiven Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB, derzeit bestehend aus der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement, administrativen Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFM-Richtlinie

Aufsichtsbehörde:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

14.1.5 VERWAHRSTELLE: CACEIS BANK S.A., GERMANY BRANCH

Geschäftsanschrift:
Lilienthalallee 34-36, 80939 München

Gesetzliche Vertreter:
Jean-François Abadie (Generaldirektor), Carlos Rodriguez de Robles Arienza (Geschäftsführender Generaldirektor) sowie Joseph Saliba (Geschäftsführender Generaldirektor)

Handelsregister:
Amtsgericht München HRB 229 834

Hauptgeschäftstätigkeit:

Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Abs. 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.

Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

14.2 INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Der Verkaufsprospekt vom 15. November 2022, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen bzw. ab 1. Januar 2023 das Basisinformationsblatt sowie die Beitrittserklärung enthalten eine Darstellung der wesentlichen Inhalte der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird nachfolgend auf diese Dokumente verwiesen..

14.2.1 WESENTLICHE LEISTUNGSMERKMALE

Der Anleger beteiligt sich auf der Grundlage des Treuhandvertrages mittelbar als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH an der Gesellschaft.

Der Anlagebetrag wird zur Investition in die Gesellschaft Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG verwendet, die wiederum in eine Immobilie, in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert. Über die Erträge der Gesellschaft partizipiert der Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Investition. Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit den entsprechenden Risiken behaftet ist. Einzelheiten dazu sind dem Verkaufsprospekt im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ zu entnehmen. Es bestehen keine Garantieregelungen für die Gesellschaft.

14.2.2 PREISE

Der Anleger hat seine gezeichnete Kommanditeinlage (Zeichnungsbetrag) und einen Ausgabeaufschlag von 5 % auf den Zeichnungsbetrag gemäß seiner Festlegung in der Beitrittserklärung zu leisten. Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers beträgt 20.000 € zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Der KVG steht es frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Eine höhere Beteiligungssumme muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

14.2.3 WEITERE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE STEUERN UND KOSTEN, ZUSÄTZLICHE TELEKOMMUNIKATIONSKOSTEN

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten fallen evtl. Kosten, Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, für die erforderliche Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz, für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung oder sonstige Verfügungen über die Beteiligung an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti usw. hat der Anleger selbst zu tragen. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 8 „Kurzangaben zu bedeutenden Steuervorschriften“, verwiesen. Im Übrigen wird auch auf die

Anlagebedingungen in Kapitel 15 verwiesen.

14.2.4 ZAHLUNG UND ERFÜLLUNG DER VERTRÄGE, WEITERE ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

Der Zeichnungsbetrag ist gemäß der Festlegung auf der Beitrittserklärung zu erbringen. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag auf die Beteiligungssumme. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist die Geschäftsführung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen zu verlangen oder den betreffenden Anleger aus der Gesellschaft auszuschließen beziehungsweise eine Herabsetzung der Kommanditalage durchzuführen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (Kapitel 15), der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (Kapitel 16) und dem Treuhandvertrag (Kapitel 17).

14.2.5 LEISTUNGSVORBEHALTE

Nach Annahme des Angebotes auf den Beitritt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen keine Leistungsvorbehalte.

14.2.6 RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken einer Beteiligung sind im Verkaufsprospekt in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ dargestellt. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Finanzinstrument (Anteil an der Gesellschaft), das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge.

14.3 INFORMATIONEN ÜBER DIE BESONDERHEITEN DER FERNABSATZVERTRÄGE

14.3.1 INFORMATION ZUM ZUSTANDEKOMMEN DER VERTRÄGE IM FERNABSATZ

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der als Treuhandkommanditistin der Gesellschaft fungierenden DS-AIF Treuhand GmbH ein Angebot auf Beitritt zur Gesellschaft und ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrages ab. Der mittelbare Beitritt zur Gesellschaft wird wirksam, wenn die KVG die vom Anleger unterzeichnete Beitrittserklärung angenommen hat. Dem Anleger wird die Annahme des Angebots schriftlich in Textform bestätigt.

14.3.2 WIDERRUFSRECHT

Dem Anleger steht gegebenenfalls ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu, wenn der Anleger als Verbraucher seine Beitrittserklärung als Fernabsatzvertrag oder

unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers abgegeben hat. Der Anleger kann in diesen Fällen die auf die Beteiligung an der Gesellschaft gerichtete Willenserklärung bei Vorliegen eines gesetzlichen Widerrufsrechts innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Ein gegebenenfalls bestehendes Widerrufsrecht kann durch Widerruf gegenüber der Geschäftsführung der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Fax: 0231/557173-99, E-Mail: anlegerservice@dr-peters.de erfolgen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen wird in diesen Fällen auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

Eine entsprechende Widerrufsbelehrung ist in der Beitrittserklärung enthalten und vom Anleger gegenzuzeichnen.

Daneben können Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Beitritt zur Gesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag zum Verkaufsprospekt als Empfänger des Widerrufs bezeichneten Person zu erklären. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

14.3.3 MINDESTLAUFZEIT DER VERTRÄGE, VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSREGELUNGEN

Die Gesellschaft ist befristet errichtet bis zum 31. Dezember 2037. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und der Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verschieben. Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Beteiligung an der Gesellschaft besteht nicht. Die Anleger können die Beteiligung nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Anleger aus der Gesellschaft aus und erhält einen Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben, der sich am Nettoinventarwert orientiert. Darüber hinaus bestehen keine Rücknahmerechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und keine Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

Ist der Anleger nicht selbst im Handelsregister eingetragen, kann der Registertreuhandvertrag vom Anleger jederzeit und von der Treuhandkommanditistin mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Registertreuhandvertrages

gekündigt werden. Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger endet ferner, wenn die Treuhandkommanditistin mit dem für den betreffenden Anleger gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet.

Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Die Rechtsfolgen einer Beendigung des Vertragsverhältnisses bestimmen sich nach § 3 des Registertreuhandvertrages und § 17 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft. Gemäß § 4 des Registertreuhandvertrages wird dieser mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach dem Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können. Gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages hat der Anleger bei Ausscheiden gegenüber der Gesellschaft Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwertes ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Anlegers entstehen, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Anleger. Eine Übertragung der Beteiligung ist nach Maßgabe von § 16 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

14.3.4 RECHTSORDNUNG UND GERICHTSSTAND

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft sowie dem Treuhandvertrag mit der Treuhänderin findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für die Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft und den Treuhandvertrag Dortmund vereinbart.

14.3.5 VERTRAGSSPRACHE

Die Vertragssprache ist Deutsch. Jegliche Kommunikation mit den Anlegern wird auf Deutsch geführt. Dies gilt auch für die Mitteilung der Vertragsbedingungen und der Verbraucherinformationen.

14.3.6 GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATIONEN

Die im Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen sind bis zur Beendigung des Platzierungszeitraums und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig. Preisadjustierungen sind nicht vorgesehen.

14.4 EINLAGENSICHERUNG

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co.
geschlossene Investment KG**

mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,
(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten
geschlossenen Publikums-AIF,
die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag
der Gesellschaft gelten.

I. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1

Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände erwerben und halten:

1. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
2. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2

Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft investiert in ein Büro- und Geschäftshaus („Anlageobjekt“), das an verschiedene Mieter mittel- bis

langfristig vermietet und nach der Vermietungsphase direkt oder indirekt veräußert werden soll. Das Anlageobjekt liegt an der Bahnhofsstr. 2 / Ecke Rabanusstr. in 36037 Fulda. Das Anlageobjekt ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Fulda, Blatt 15988, Flurstück Nr. 592/3.

2. Die Gesellschaft wird darüber hinaus keine weiteren Investitionen in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 1 vornehmen.
3. Bis zu insgesamt 30,0 % des Wertes der Gesellschaft kann in Vermögensgegenständen gemäß § 1 Ziffer 2 bis 4 gehalten werden.
4. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zum Beginn der Liquidationsphase gemäß den vorstehenden Anlagegrenzen investiert sein.

§ 3

Leverage und Belastungen

1. Kreditaufnahmen dürfen bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht einge-

forderten 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.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, ist zulässig, wenn dies mit einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4

Derivate

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

II. ANTEILSKLASSEN

§ 5

Anteilstklassen

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

III. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6

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 20.000 €. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

§ 7

Ausgabeaufschlag und Initialkosten der Gesellschaft

1. **Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 17,2 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 17,8 % der**

gezeichneten Kommanditeinlage.

2. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,8 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Der Anspruch auf die Initialkosten entsteht mit Erteilung der Vertriebs Erlaubnis durch die BaFin und ist nach Liquiditätslage der Gesellschaft zahlbar.
4. Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

§ 8

Laufende Kosten der Gesellschaft

1. **Summe aller laufenden Vergütungen**

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,8 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Die Mindestvergütung an die KVG für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt mindestens 72.000 € p.a. In 2022 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt gemäß § 2 Ziffer 1 auf die Gesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe liegt. Daneben können Transaktionskosten nach Nr. 6 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 7 berechnet werden.

2. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,7 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum von 36 Monaten seit Fondsaufgabe mindestens 72.000 € p.a. In 2022 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt gemäß § 2 Ziffer 1 auf die Gesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe liegt.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der KVG bis zu 1,7 % der Bemessungsgrundlage.

Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils

aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

b) Die Komplementärin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,066 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 9.996 € p.a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

5. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

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

- (1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
- (2) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls 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 (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, 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 Stellen 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- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- (10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

- (11) Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GWG);
- (12) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- (13) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

6. Transaktionskosten

Der Gesellschaft werden die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Vermietung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 1 und dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 2 bis 4 entstehenden von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Sofern Auftraggeber dieser Leistungen die AIF-KVG ist, ist sie berechtigt, die ihr in Rechnung gestellten Kosten der Gesellschaft als Aufwändungsersatz weiterzubelasten.

7. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15,0 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,0 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Den Auszahlungen gleichgestellt werden Steuern, die nicht auf Gesellschaftsebene anfallen, sondern die die einzelnen Anleger unabhängig von ihren sonstigen persönlichen Verhältnissen schulden, die aber von der Gesellschaft für alle Anleger gemeinsam gezahlt worden sind.

8. Geldwerte Vorteile

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

9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Der Anleger hat neben dem Ausgabepreis insbesondere folgende Kosten zu tragen, deren Anfall teilweise von persönlichen Entscheidungen des Anlegers abhängig ist:

- a) Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.

b) Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditanteil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.

c) Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 2,00 % des Anteilwertes verlangen.

10. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

IV. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR UND DAUER, BERICHTE

§ 9

Auszahlungen

1. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.
2. Die Auszahlung von Veräußerungserlösen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, insbesondere den Liquidationskosten, oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

§ 10

Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2037 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit

etwas anderes. Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes i.S.d. § 4 des Gesellschaftsvertrages („Zweckerreichung“) – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs des in vorstehendem § 2 näher beschriebenen Anlageobjektes – aufgelöst, mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt.

3. Die Komplementärin kann mit Zustimmung der AIF-KVG die Laufzeit der Gesellschaft zweimal um jeweils bis zu drei Jahre verlängern, wenn nach dem Ermessen der AIF-KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist und die Anleger mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen einer Laufzeitverlängerung zustimmen.
4. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
5. 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.
6. 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 KVG 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 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder

durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für

sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

12. Oktober 2022

16 | GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag

der

Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG
(„Gesellschaft“)

§ 1

Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).
2. Auf die Gesellschaft und das Rechtsverhältnis der Gesellschafter zueinander finden die Regelungen des KAGB sowie im Übrigen, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, die für Kommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) Anwendung.

§ 2

Firma, Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG

2. Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

§ 3

Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung in das Handelsregister.
2. Die Gesellschaft wird auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2037 („Auflösungszeitpunkt“) ohne Auflösungsbeschluss aufgelöst und liquidiert.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und der Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verschieben („Verlängerungsoptionen“). Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende

Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

3. Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichkeit des Gesellschaftsgegenstandes i.S.d. § 4 („Zweckerreichung“) – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs der in § 2 der Anlagebedingungen näher beschriebenen Immobilie („Anlageobjekt“) – aufgelöst, mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt. Die Gesellschafter können jederzeit die Auflösung der Gesellschaft beschließen.
4. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

§ 4

Unternehmensgegenstand, Anlagebedingungen

1. Gegenstand 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 Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.
3. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB („Anlagebedingungen“).

§ 5

Gründungsgesellschafter

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die **DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH** mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 34066 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund („Komplementärin“). Die Komplementärin erbringt keine Einlage in das Gesellschaftsvermögen und hält keinen Kapitalanteil und ist am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.

2. Kommanditistin ist die **DS-AIF Treuhand GmbH** mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 26739 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund (nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“ oder „Kommanditistin 1“ genannt). Die Treuhandkommanditistin ist mit einer Einlage von 20.000 € am Gesellschaftsvermögen beteiligt. Ein Ausgabeaufschlag ist von der Treuhandkommanditistin nicht zu erbringen. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der Pflichteinlage. Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten.

3. Die **JS Fondsinvest GmbH** mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 30674 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund (nachfolgend auch „Kommanditist 2“ genannt) ist mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 2.400 € an der Gesellschaft beteiligt. Die anfängliche im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 24 €. Vor dem Hintergrund des geplanten Finanzierungskonzeptes durch die Aufnahme („Platzierungsphase“) neuer Gesellschafter („Anleger“) verpflichtet sich Kommanditist 2 bereits jetzt, seine Einlage so zu erhöhen, dass er zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,6 % am Haftkapital (Kapitalkonto I) beteiligt ist. Die Pflicht für Kommanditist 2, an der oder den Kapitalerhöhungen teilzunehmen, ist dabei auf einen von ihm zu erbringenden Gesamtbetrag von 1.450.000 € begrenzt. Ein Ausgabeaufschlag ist von Kommanditist 2 nicht zu erbringen. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der Pflichteinlage. Kommanditist 2 ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sich die an ihm bestehenden Beteiligungsverhältnisse nicht in einer Weise verändern, die dazu führt, dass er als neuer Gesellschafter im Sinne des § 1 Abs. 2a des Grunderwerbsteuergesetzes gilt. Soweit die Pflichteinlage des Kommanditisten 2 den Betrag von 2.400 € übersteigt, ist seine Einzahlung bis zur Auflösung der Gesellschaft, maximal jedoch bis zu seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft gestundet. Die Liquidationsauszahlungen an den Kommanditisten 2 bzw. sein Abfindungsguthaben sollen mit der Einzahlung der Pflichteinlage verrechnet werden. Die Stundung kann von der KVG ganz oder teilweise bereits früher beendet werden, soweit nach ihrer Auffassung ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf besteht. Kommanditist 2 ist jederzeit berechtigt, durch entsprechende Einzahlung der Pflichteinlage die Stundung ganz oder teilweise zu beenden. Der gestundete Betrag wird mit 3,0 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind entsprechend gestundet, soweit sie die jährlichen Auszahlungen an den Kommanditisten 2 übersteigen.

§ 6

Beteiligung von Anlegern

1. An der Gesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) über den Treuhandkommanditisten nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beteiligen.

2. Die KVG ist berechtigt, in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen

Namen und für eigene Rechnung halten, als Anleger zur Beteiligung an der Gesellschaft zuzulassen.

Die KVG ist darüber hinaus berechtigt, aber nicht verpflichtet, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch

- a) natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie
- b) Personengesellschaften und andere juristische Personen, wenn diese in Deutschland ansässig sind,
- c) ausländische juristische Personen,

als Anleger zuzulassen.

Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen.

Anleger, die Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die „**Ausschlussstaaten**“), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für diese Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z.B. Green Card) sind oder einen Wohnsitz in diesen Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, sind als Anteilseigner ausgeschlossen.

Dies gilt ebenfalls für juristische Personen und Personengesellschaften, die nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet sind, deren Einkommen dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaates unterliegt und/oder die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben.

Juristische Personen oder Personengesellschaften können sich nicht an der Gesellschaft beteiligen, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß den vorstehenden beiden Absätzen nicht berechtigt wären, der Gesellschaft als Anleger beizutreten.

3. Die Anleger sind verpflichtet, der KVG jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Zudem sind sie einmal jährlich verpflichtet, der Gesellschaft auf Anforderung schriftlich zu erklären und ggf. durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass sie keine Staatsbürgerschaft der Ausschlussstaaten besitzen, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für diese Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete sind oder einen Wohnsitz/gewöhnlichen Aufenthalt in diesen Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben.

4. Die KVG ist berechtigt, das Kommanditkapital der Gesellschaft bis 31. Dezember 2023 („Platzierungsphase“) durch Beteiligung von Anlegern über den Treuhänder und des Kommanditisten 2 auf bis zu 13.600.000 € zu erhöhen. Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr zu verlängern.

Die KVG wird insoweit von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitrittswilligen Anlegern entsprechende Vereinbarungen über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft („Beitrittsvereinbarung“) abzuschließen.

5. Der Betrag der Barpflichteinlage, die die Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernehmen, muss mindestens 20.000 € („Mindestbeteiligung“) betragen. Höhere Pflichteinlagen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
6. Neben der übernommenen Einlageverpflichtung verpflichten sich die Anleger in der Beitrittsvereinbarung zur Zahlung eines Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % der übernommenen Pflichteinlage, der in das gesamthänderisch gebundene Rücklagenkonto gebucht wird. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
7. Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten. Sie werden zunächst auf den Ausgabeaufschlag und sodann auf die Pflichteinlage angerechnet.
8. Kommt ein Anleger seiner in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Verpflichtung zur Einzahlung der übernommenen Pflichteinlage und des Ausgabeaufschlags innerhalb der in der Beitrittsvereinbarung hierfür bestimmten Frist nicht oder nicht vollständig nach, kann die KVG die gesetzlichen Verzugszinsen verlangen oder von der Beitrittsvereinbarung zurücktreten.

Hat ein Anleger einen Teil seiner Einzahlungsverpflichtung erfüllt, kann die KVG alternativ die Pflichteinlage des Anlegers auf den tatsächlich eingezahlten Betrag, abgerundet auf volle 1.000 €, der jedoch mindestens 20.000 € betragen muss, zuzüglich des darauf anteilig zu entrichtenden Ausgabeaufschlags, herabsetzen und die gesetzlichen Verzugszinsen geltend machen.

9. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Sie können alle Rechte aus der vom Treuhänder anteilig für sie gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben. Alle Gesellschafter sind damit einverstanden, dass der Treuhänder die auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den jeweiligen Anleger abtritt und den jeweiligen Anleger zur Ausübung der auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte bevollmächtigt.

10. Anleger, die sich als Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, sind mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage in das Handelsregister einzutragen.

Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben den Treuhänder im Fall einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

Für Treugeber wird – ungeachtet der im Handelsregister für den Treuhänder eingetragenen Haftsumme – in das Kapitalkonto I ein Haftkapital in Höhe von 1 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage gebucht.

11. Der mittelbare Beitritt eines Anlegers zur Gesellschaft wird zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem die KVG die von dem Anleger unterzeichnete Beitrittsvereinbarung angenommen hat, wobei für den Zeitpunkt die Abgabe der Annahmeerklärung durch die KVG und nicht deren Zugang beim Anleger maßgeblich ist.

Die KVG ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich nach erfolgreicher Annahme der Beitrittsvereinbarung die Annahme in Textform mitzuteilen und ihn zur Einzahlung der in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlags aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollten.

12. Die mittelbar als Treugeber über den Treuhänder beteiligten Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens des Treuhänders für sie jeweils gehaltenen (Teil-)Kommanditanteils einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten anstelle des Treuhänders unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten. Die Übertragung des (Teil-)Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Anlegers als Kommanditist in das Handelsregister.

13. Wenn ein Anleger den Treuhandvertrag kündigt oder dieser aus anderen Gründen endet, ist der betreffende Anleger verpflichtet, der Komplementärin unverzüglich eine Vollmachtsurkunde in notariell beglaubigter Form gemäß einem von der Komplementärin festgelegten und zur Verfügung zu stellenden Muster zu übergeben, in der die Komplementärin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Vornahme sämtlicher nach diesem Gesellschaftsvertrag oder aufgrund späterer Änderungen erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt wird („Handelsregistervollmacht“).

Die Handelsregistervollmacht ist unwiderruflich und erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers.

Sämtliche Kosten der Erteilung der Handelsregistervollmacht und der Anmeldung zur Eintragung im Handelsregister trägt der jeweilige Anleger.

14. Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist direkt oder indirekt Grunderwerbsteuern aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

§ 7

Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz und weiteren Normen

1. Die Anleger sind verpflichtet, an ihrer nach der Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GwG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen.

2. Die Anleger haben in der Beitrittsvereinbarung zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GWG sind.
3. Die Anleger sind ferner verpflichtet, der Gesellschaft in der Beitrittsvereinbarung oder auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Gesellschaft nach weiteren Normen, insbesondere nach der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung, verpflichtet ist, namentlich eine etwa vorhandene US-amerikanische Steueridentifikationsnummer sowie alle Angaben, die im Rahmen einer Rücklagenübertragung gemäß § 6b EStG bzw. § 6c EStG erforderlich sind.
4. Tritt nachträglich bei einem Anleger eine Änderung in Bezug auf die zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist der Anleger verpflichtet, diese Änderungen unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.

Gleiches gilt, wenn eine Beteiligung durch Rechtsgeschäft oder Erbfall ganz oder teilweise auf einen oder mehrere neue Anleger übergeht.

5. Etwaige Nachteile, die der Gesellschaft entstehen, weil ein Anleger Daten oder Angaben, die nach den vorstehenden Regelungen mitzuteilen oder nachzuweisen sind, nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt oder nachweist, sind von dem betreffenden Anleger auszugleichen.

§ 8

Datenschutz

1. Die im Rahmen der Beitrittserklärung von der KVG erhobenen oder während des laufenden Gesellschaftsverhältnisses mitgeteilten persönlichen Daten jedes Anlegers werden durch die Gesellschaft, die Geschäftsführung, den Treuhänder sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen u.a. in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet, genutzt und erforderlichenfalls unter den vorgenannten Personen ausgetauscht.
2. Jeder Anleger kann jederzeit Auskunft über die zu seiner Person bzw. seiner Beteiligung gespeicherten persönlichen Daten und weiteren Informationen verlangen.
3. Die gespeicherten persönlichen Daten der Anleger und die weiteren gespeicherten Informationen dürfen ausschließlich zum Zwecke der Verwaltung der Gesellschaft verwendet werden. Eine Einsichtnahme in die persönlichen Daten und Informationen durch Dritte bzw. eine Weitergabe der persönlichen Daten und weiteren Informationen an Dritte ist – vorbehaltlich der Zustimmung des Anlegers – nicht zulässig; zulässig ist jedoch eine Einsichtnahme durch bzw. eine Weitergabe an die zuständigen Finanzbehörden im Inland und gegebenenfalls auch im Ausland, die zuständigen Aufsichtsbehörden, die bestellte KVG, die bestellte Verwahrstelle, den Treuhänder, an von der

Geschäftsführung beauftragte Unternehmen der Dr. Peters-Unternehmensgruppe, den Jahresabschlussprüfer sowie im Auftrag der Gesellschaft tätige Rechtsanwälte, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, ferner eine Einsichtnahme oder Weitergabe aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung.

4. Anleger können von der Geschäftsführung Auskunft über die Namen und Anschriften der übrigen an der Gesellschaft beteiligten Anleger („Anlegerkontaktdaten“) verlangen, jedoch nicht bei Verstoß gegen das Verbot unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) oder bei Verstoß gegen das Schikaneverbot (§ 226 BGB).

Voraussetzung für eine Auskunftserteilung über die Anlegerkontaktdaten ist in jedem Fall eine schriftliche Erklärung des Anlegers, in der er

- a) versichert, dass er die Daten ausschließlich zum Zwecke der Wahrnehmung seiner mitgliedschaftlichen Rechte als Anleger der Gesellschaft verwenden wird, und
- b) sich verpflichtet, es bei Meidung einer bei schuldhafter Zuwiderhandlung an die Gesellschaft zu leistenden, ggf. vom zuständigen Gericht zu überprüfenden angemessenen **Vertragsstrafe** von mindestens 5.000 € bis zu höchstens 25.000 € zu unterlassen, die ihm mitgeteilten Anlegerkontaktdaten für Zwecke des Adresshandels oder der Werbung zu verwenden oder Dritten eine solche Verwendung zu ermöglichen.

Im Falle einer zweckwidrigen Verwendung der Anlegerkontaktdaten ist der betreffende Anleger gegenüber der Gesellschaft, der Geschäftsführung sowie den übrigen Anlegern zur Unterlassung und zum Schadensersatz verpflichtet.

§ 9

Vertretung, Geschäftsführung, Befreiung von Wettbewerbsverboten

1. Die Komplementärin ist zur alleinigen Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Der Geschäftsführung obliegt die Wahrnehmung der ihr kraft Gesetzes und dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Aufgaben. Die Geschäftsführung umfasst die Vornahme sämtlicher Handlungen und Rechtsgeschäfte, die zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören soweit diese nicht aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben oder der Regelungen des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrags von der KVG oder der Verwahrstelle wahrzunehmen sind.
3. Die Geschäftsführung ist berechtigt, andere juristische oder natürliche Personen unter Erteilung entsprechender Vollmacht mit der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben zu beauftragen.
4. Die Geschäftsführung und die übrigen Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsverboten.

§ 10**Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwahrstelle**

1. Die Geschäftsführung ist berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine externe „KVG“ im Sinne der §§ 17 ff. KAGB zu bestellen und der KVG in erforderlichem Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und einschließlich der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die KVG, gegebenenfalls unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Die KVG muss über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß den §§ 20 ff. KAGB verfügen.

2. Die bestellte KVG ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB für die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens verantwortlich; ihr obliegt gemäß § 154 Abs. 1 KAGB insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, die insbesondere die Portfolioverwaltung einschließlich des Liquiditätsmanagements und das Risikomanagement beinhaltet.

Die Geschäftsführung hat dafür Sorge zu tragen, dass sich die KVG im Rahmen ihrer Bestellung verpflichtet, die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages und die Anlagebedingungen zu beachten. Die Geschäftsführung wird die ordnungsgemäße Erfüllung des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrages laufend kontrollieren.

3. Der bestellten KVG obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB zu beauftragen. Der Verwahrstelle obliegen die ihr nach dem Verwahrstellenvertrag und den aufsichtsrechtlichen Regelungen zugewiesenen Aufgaben. Die Verwahrstelle ist mindestens fünf Bankarbeitstage vor jeglicher Verfügung über Vermögensgegenstände der Gesellschaft zu informieren.

§ 11**Jahresbericht**

1. Die Geschäftsführung bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft zu bestellende KVG hat gemäß den gesetzlichen Regelungen des KAGB und des HGB innerhalb der gesetzlichen Fristen und unter Beachtung der gesetzlichen Inhaltsanforderungen einen Jahresbericht zu erstellen, insbesondere den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen, und den Jahresbericht offenzulegen.
2. Der Jahresbericht wird den Anlegern auf Anforderung in elektronischer Form oder in Textform übermittelt.

§ 12**Kapitalkonten, Auszahlungen**

1. Für jeden Anleger/Treugeber (außer für den Komplementär) werden folgende Kapitalkonten geführt:

- a) ein Kapitalkonto I (Hafteinlage), auf dem die Hafteinlage des Gesellschafters gebucht wird (die Hafteinlage für die Treugeber entspricht dabei 1 % der jeweiligen Pflichteinlage und nicht der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme). Das Kapitalkonto I ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, ausgenommen im Fall der Teilung der Beteiligung. Die Kapitalkonten I sind maßgeblich für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, den Anspruch auf Ergebniszuweisung, Auszahlungen und Liquidationserlös;
- b) ein Kapitalkonto II (Pflichteinlage), auf dem die die Hafteinlage übersteigende gezeichnete Pflichteinlage gebucht wird. Auszahlungen, die nicht gewinngedeckt sind, werden diesem Kapitalkonto II belastet;
- c) ein Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Verluste sowie anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht werden;
- d) ein Kapitalkonto IV (Gewinnvortragskonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Gewinne gebucht werden, soweit diese nicht nach Buchstabe c) auf dem Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto) zu buchen sind, und ggf. weitere Einlagen sowie Auszahlungen, sofern diese nicht auf dem Kapitalkonto II zu buchen sind;
- e) ein Kapitalkonto V (Verrechnungskonto), auf dem der Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern gebucht wird.

Die Kapitalkonten werden in Euro geführt und sind im Soll und im Haben unverzinslich.

2. Ferner wird bei der Gesellschaft für den von den Gesellschaftern geleisteten Ausgabeaufschlag ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto geführt. Es dient zur Begleichung anteiliger Eigenkapitalbeschaffungskosten.
3. Von der Gesellschaft getragene Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge sind im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Einlagen der Gesellschafter zueinander als Auszahlungen auf dem Kapitalkonto IV (Gewinnvortragskonto) der Gesellschafter zu buchen, soweit diese nicht auf Kapitalkonto II (Pflichteinlage) zu buchen sind.
4. Die Gesellschaft bildet unter Berücksichtigung des im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelten Liquiditätsbedarfs jeweils eine im jeweiligen Geschäftsjahr angemessene Liquiditätsreserve.
5. Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve gemäß Ziffer 4 über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags - an die Gesellschafter auszahlen

(Entnahme). Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, so dass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesellschafter bedarf. Die Auszahlungen sollen halbjährlich – jeweils zum Ende eines Halbjahres – erfolgen. Beschließen die Gesellschafter ihrerseits über die Vornahme von Auszahlungen (Entnahmen), kann die Geschäftsführung bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft zu bestellende KVG beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

Auszahlungen erfolgen grundsätzlich im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen der Gesellschafter zueinander. Maßgeblich ist der Stand des Kapitalkontos I (Haft einlage) zum Ende des letzten Monats vor dem Gesellschafterbeschluss über die Auszahlung. Gemäß § 5 Ziffer 3 gestundete Haft einlagen des Kommanditisten 2 stehen für Zwecke der Auszahlungsberechtigung bereits geleisteten Einlagen gleich.

Für etwaige Auszahlungen während der Platzierungsphase und für die erste Auszahlung nach Ende der Platzierungsphase richtet sich abweichend hiervon die anteilige Beteiligung der Gesellschafter an den Auszahlungen nicht nur nach dem Verhältnis der gebuchten Haft einlagen, sondern zugleich danach, dass die Gesellschafter jeweils zeitanteilig ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflicht einlage und des Ausgabeaufschlags folgenden Monat auszahlungsberechtigt sind, frühestens jedoch ab dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe des Anlageobjekts und die Kaufpreiszahlung erfolgt sind.

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

Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhänder bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Beteiligung unter den anteilig auf den mittelbar beteiligten Anleger entfallenden Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen mittelbar beteiligten Anleger darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber dem Treuhänder bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die Haft einlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

7. Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Gesellschafter besteht nicht und kann auch nicht nachträglich durch Gesellschafterbeschluss begründet werden. Davon unberührt

bleibt die Pflicht von Kommanditist 2, an Kapitalerhöhungen im Rahmen von § 5 Ziffer 3 teilzunehmen.

§ 13

Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis, Vergütungen

1. Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.
2. Die Gesellschafter sind ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflicht einlage und des Ausgabeaufschlags folgenden Monat nach folgender Maßgabe am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Gemäß § 5 Ziffer 3 gestundete Pflicht einlagen des Kommanditisten 2 stehen für Zwecke der Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis bereits geleisteten Einlagen gleich:

Das im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Ergebnis (Gewinn bzw. Verlust) eines Geschäftsjahres ist den Gesellschaftern nach Bedienung des Gewinnanspruchs eines typisch still Beteiligten grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen zueinander zuzuweisen.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung dieser Regelung gleichgestellt. Hierzu wird

- (i) ein positives Ergebnis eines Geschäftsjahres zunächst den Gesellschaftern bis zur Höhe der insgesamt in diesem Geschäftsjahr und in den vorangegangenen Geschäftsjahren tatsächlich erfolgten Auszahlungen als Vorabgewinn zugewiesen, und zwar im Verhältnis der bis dahin insgesamt erfolgten Auszahlungen zueinander, und
- (ii) ein negatives Ergebnis eines Geschäftsjahres oder ein nach der Zuweisung von Vorabgewinnen entsprechend (i) noch verbleibendes positives Ergebnis eines Geschäftsjahres so lange und in dem Umfang vorab den betreffenden Gesellschaftern zugerechnet, bis alle Gesellschafter an dem bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft entsprechend ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen zueinander gleichmäßig beteiligt sind.

3. Für die Übernahme der unbeschränkten persönlichen Haftung und für die Wahrnehmung der Geschäftsführungsaufgaben erhält die Komplementärin eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde jährliche Vergütung in Höhe von 2.100 € p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Kaufvertrag über die in § 2 der Anlagebedingungen näher beschriebene Immobilie unterzeichnet wurde. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2024 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %. Die vorgenannte Vergütung ist begrenzt auf 0,1 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventar-

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

4. Die KVG erhält die in dem Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrag festgelegte Vergütung.

§ 14

Gesellschafterbeschlüsse

1. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Umlaufverfahren herbeigeführt, soweit das Gesetz nicht zwingend die Durchführung einer Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung vorschreibt oder die Geschäftsführung eine solche für zweckmäßig hält.
2. Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen werden von der Geschäftsführung durchgeführt beziehungsweise einberufen, und zwar mindestens einmal jährlich zur Entscheidung insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, über die Bestellung des Abschlussprüfers und über die Entlastung der Geschäftsführung.

Weiter finden Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen in den von dem Gesetz bestimmten Fällen und dann statt, wenn die Geschäftsführung Entscheidungen durch Gesellschafterbeschluss für zweckmäßig hält oder wenn Anleger, die zusammen mehr als 10 % des stimmberechtigten Kommanditkapitals repräsentieren, eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder eine Gesellschafterversammlung unter schriftlicher Angabe der Gründe hierfür verlangen.

3. Die Einberufung einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder einer Gesellschafterversammlung hat an die der Gesellschaft zuletzt mitgeteilte E-Mail-Adresse der Gesellschafter zu erfolgen. Die Einberufung wird durch Einstellung der Einberufungsunterlagen bzw. einzelner Anlagen in ein internetbasiertes Anlegerportal in PDF-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen.

Die Einberufung muss die Tagesordnung sowie die Beschlussgegenstände vollständig in Textform enthalten.

Die Frist zur Einberufung von Gesellschafterversammlungen beträgt mindestens 14 Tage ab Absendung der Einberufung per Post oder per E-Mail bzw. der Absendung der (per E-Mail erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in das internetbasierte Anlegerportal.

Die Frist zur Stimmabgabe bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren beträgt drei Wochen ab dem Datum der Absendung der schriftlichen oder per E-Mail erfolgenden Einberufung bzw. der Absendung der (per E-Mail erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in das internetbasierte Anlegerportal. Maßgeblich ist der Zugang bei der Gesellschaft oder ggf. dem mit der Durchführung der Beschlussfassung im Umlaufverfahren beauftragten Dritten.

4. Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist stets gegeben. Beschlussfähigkeit bei Gesellschafterversammlungen liegt vor, wenn die Geschäftsführung bzw. ein von dieser bevollmächtigter und mit der Versammlungsleitung beauftragter Dritter und – sofern Anleger gemäß § 6 Ziffer 9 mittelbar über den Treuhänder beteiligt sind oder sofern Anleger den Treuhänder als Stimmrechtsvertreter beauftragt haben – der Treuhänder bzw. ein von diesem bevollmächtigter Dritter anwesend sind und wenn mindestens 10 % der in der Gesellschaft insgesamt vorhandenen Stimmen persönlich anwesend oder durch den Treuhänder oder Dritte vertreten sind. Ist danach Beschlussfähigkeit nicht erreicht worden, so ist die Gesellschafterversammlung innerhalb von vier Wochen mit einer Frist von 14 Tagen ab Absendung der Einberufung erneut mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Die erneute Gesellschafterversammlung ist dann in jedem Fall beschlussfähig.

Die Geschäftsführung kann statt der erneuten Einberufung einer Gesellschafterversammlung auch eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren durchführen, soweit nicht durch Gesetz etwas Anderes zwingend vorgeschrieben ist. Die Frist zur Abgabe der Stimmen kann in diesem Fall auf 14 Tage ab Datum der Mitteilung über die Beschlussfassung im Umlaufverfahren verkürzt werden.

5. Die Stimmabgabe im Umlaufverfahren kann schriftlich oder per Telefax erfolgen. Die Geschäftsführung kann nach ihrem Ermessen auch andere Formen der Stimmabgabe, insbesondere in elektronischer oder in Textform zulassen, wenn sie in der Einberufung der Beschlussfassung auf diese andere Möglichkeit der Stimmabgabe hinweist. Außerdem kann die Stimme auch über ein internetbasiertes Anlegerportal abgegeben werden, wenn der betroffene Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft zuvor schriftlich sein Einverständnis hiermit erklärt hat (Einverständniserklärung). Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Stimmabgabe wird durch die Einverständniserklärung nicht begründet. Die Einverständniserklärung kann jederzeit schriftlich widerrufen werden.
6. Die Versammlungsleitung einer einberufenen Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung benannt.

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch den Treuhänder oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigenden Dritten vertreten zu lassen.

Die Geschäftsführung ist berechtigt, im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen an Gesellschafterversammlungen teilnehmen zu lassen, deren Erscheinen sie für zweckmäßig hält.

7. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Bei Wahlen legt die Geschäftsführung bzw. der Versammlungsleiter das anzuwendende Verfahren fest.

Jeder Gesellschafter hat pro 1 € seiner Pflichteinlage gemäß

§ 12 Ziffer 1 Buchstabe a) eine Stimme. Die Komplementärin hat 200 Stimmen. Der Treuhänder darf die auf die von ihm treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben; ohne Weisung enthält er sich der Stimme.

Gemäß § 5 Ziffer 3 gestundete Hafteinlagen des Kommanditisten 2 stehen für Zwecke des Stimmrechts bereits geleisteten Einlagen gleich. Während der Platzierungsphase ist das Stimmgewicht des Kommanditisten 2 auf maximal 20 % aller übrigen Stimmen begrenzt.

Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschaftsversammlung und für eine eventuelle Vertretung sind von jedem Anleger selbst zu tragen.

8. Über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll anzufertigen, das vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zuzusenden oder in das internetbasierte Anlegerportal einzustellen ist, worüber die Anleger per E-Mail informiert werden. Entsprechend hat die Geschäftsführung über die Ergebnisse von Beschlussfassungen im Umlaufverfahren ein Protokoll anzufertigen, zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zuzusenden bzw. im internetbasierten Anlegerportal einzustellen.
9. Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von vier Wochen plus zwei Tagen ab Absendung des Protokolls bzw. Einstellen des Portals im internetbasierten Anlegerportal durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung bei Gericht. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist gilt ein etwaiger Mangel des Gesellschafterbeschlusses als geheilt.
10. Sämtliche mit der Gesellschafterversammlung und der Einberufung einer Beschlussfassung zusammenhängende Kosten werden von der Gesellschaft getragen, soweit sie nicht nach § 14 Ziffer 7 Abs. 4 vom Anleger selbst zu tragen sind.

§ 15

Beschlussgegenstände

1. Die Gesellschafter der Gesellschaft beschließen über folgende Beschlussgegenstände:
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses;
 - b) Bestellung des Abschlussprüfers (ab dem Geschäftsjahr, dass der Vollplatzierung folgt; für die Jahre bis dahin erfolgt die Auswahl durch die KVG);
 - c) Entlastung der Komplementärin;
 - d) Kündigung, Änderung und Neuabschluss des Vertrages mit der KVG;
 - e) Wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen, die den bisherigen Anlagegrundsätzen widersprechen oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlicher Anlegerrechte führen;

- f) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- g) Zustimmung zur Ausübung der Verlängerungsoptionen gemäß § 3 Ziffer 2 durch die Geschäftsführung;
- h) Auflösung der Gesellschaft;
- i) Fortsetzung der Gesellschaft (außer gemäß § 3 Ziffer 2);
- j) Ausschluss eines Gesellschafters aus wichtigem Grund;
- k) Zustimmung zu einer von der Geschäftsführung bzw. der von dieser im Namen der Gesellschaft zu beauftragenden KVG vorzuschlagenden Veräußerung der Anlageobjekte;
- l) Alle sonstigen Beschlussgegenstände, die die Geschäftsführung den Gesellschaftern unter Beachtung der Regelungen von § 9 Ziffer 2 zur Beschlussfassung vorlegt.

2. Beschlüsse über eine Zustimmung zu einer Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedürfen der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals (Kapitalkonto I) auf sich vereinigen. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen auch der Genehmigung der BaFin.

Beschlüsse über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, über die Auflösung der Gesellschaft und den Verkauf des Anlageobjektes bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.

§ 16

Verfügungen über die Beteiligung

1. Jeder Anleger kann seine Beteiligung im Wege der Abtretung übertragen, sofern die übernommene Pflichteinlage bei der Gesellschaft eingezahlt oder sichergestellt ist, dass der Übernehmer die Einzahlung leistet. Teilabtretungen sind nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung entspricht.

Die Übertragung der Beteiligung ist dem Treuhänder stets durch Vorlage eines schriftlichen Übertragungsvertrages beziehungsweise einer öffentlich beglaubigten Kopie desselben anzuzeigen.

2. Die Abtretung der Beteiligung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Geschäftsführung (Abtretungsverbot gemäß § 399 BGB). Dies gilt nicht für Sicherungsabtretungen, Übertragungen von Todes wegen und Übertragungen durch oder auf Gesellschaften der Dr. Peters Unternehmensgruppe; diese Übertragungen sind ohne Zustimmung der Geschäftsführung stets zulässig.
3. Die Zustimmung der Geschäftsführung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

- a) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, der im Wettbewerb mit der Gesellschaft oder den Gesellschaften der Dr. Peters-Unternehmensgruppe steht,
- b) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Zweitmarktfonds oder institutionellen Anleger erfolgt, der nicht zur Dr. Peters-Unternehmensgruppe gehört,
- c) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, der durch den Erwerb unmittelbar oder mittelbar mehr als 10 % des Kapitals der Gesellschaft halten würde,
- d) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, von dem die Gesellschaft Grund zu der Annahme hat, dass dieser die Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsvertrag nicht oder nicht vollständig erfüllen wird, oder wenn der Gesellschaft gegen den übertragenden Anleger noch fällige Ansprüche zustehen,
- e) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, keine Handelsregistervollmacht vorliegt, sofern diese erforderlich ist,
- f) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, die für die Identifikationsprüfung nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Nachweise nicht vorliegen,
- g) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, nicht erklärt/nachweist, dass er die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 erfüllt,
- h) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, eine Kapitalgesellschaft ist und der Übertragende auf Verlangen der Geschäftsführung nicht in einer schriftlichen Erklärung gegenüber der Gesellschaft für den Fall des Ausfalls des Dritten eine Haftung für etwaige aus dem Gesellschaftsverhältnis herrührende Ansprüche der Gesellschaft übernimmt,
- i) wenn durch die Übertragung der Beteiligung – auch nur gemeinsam mit anderen Übertragungen – Grunderwerbsteuer anfällt.

Übertragungen im Wege der Schenkung können zum 31. März, 30. Juni, 30. September und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Im Übrigen können Beteiligungen an der Gesellschaft immer nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres übertragen werden.

In allen Fällen der Übertragung einer unmittelbaren Kommanditbeteiligung ist unverzüglich durch den Übernehmer eine Handelsregistervollmacht beizubringen.

4. Beabsichtigt ein Anleger, seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der Geschäftsführung benannten Dritten ein Vorkaufsrecht wie folgt zu:

- a) Die Übertragung der Beteiligung ist der Geschäftsführung unverzüglich durch Vorlage einer Ausfertigung oder einer beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages nachzuweisen.
- b) Das Vorkaufsrecht kann binnen vier Wochen nach Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages ausgeübt werden.
- c) Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht wahr, ist der Anleger verpflichtet, seine Beteiligung gegen Zahlung des Kaufpreises an den von der Geschäftsführung benannten Dritten zu übertragen.
- d) Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht nicht wahr oder wird ein solcher innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Vorlage einer öffentlich beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages nicht benannt, so kann der Anleger seine Beteiligung entsprechend dem vorgelegten Übertragungsvertrag an den dort benannten Dritten übertragen. Ziffer 3 bleibt unberührt.

5. Beim Übergang der Gesellschafterstellung/Treugeberstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 12 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Ebenso ist die Abtretung, Verpfändung oder sonstige Verfügung betreffend einzelner Ansprüche aus dem Beteiligungsverhältnis unzulässig.
6. Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallende Steuern trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Kommanditist. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die Geschäftsführung von dem Eintretenden die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Sofern die Geschäftsführung Dritte mit der Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung beauftragt oder sie zur Unterstützung hinzuzieht, ist die Geschäftsführung berechtigt, den Anspruch auf Kostenersatz ganz oder teilweise an diese Dritten abzutreten.
7. Löst die Übertragung Grunderwerbsteuern aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

§ 17

Kündigung, Ausscheiden, Erbfall

1. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft besteht nicht.

Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

2. Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.

Als wichtiger Grund für den Ausschluss eines Gesellschafters kommen insbesondere folgende Fälle in Betracht:

- a) Ein Gesellschafter erfüllt nicht bzw. nicht mehr die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 oder weist dies nicht ausreichend nach.
- b) Ein Gesellschafter teilt Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 6 Ziffer 3 oder § 7 verpflichtet ist, nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mit oder weist diese nicht ausreichend nach.
- c) Über das Vermögen eines Gesellschafters wird das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt.
- d) Das Auseinandersetzungsguthaben eines Gesellschafters wird von einem Privatgläubiger gepfändet und die Pfändung bleibt mindestens drei Monate ununterbrochen bestehen.
- e) Ein Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt die Gesellschaft.

In den Fällen a) bis e) ist die KVG in Abstimmung mit der Geschäftsführung berechtigt, den Ausschluss des Gesellschafters durch eingeschriebenen Brief zu erklären; im Übrigen entscheidet die Gesellschafterversammlung über den Ausschluss eines Gesellschafters.

3. Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus,
- a) wenn er die Gesellschaft aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung bei der Gesellschaft;
 - b) wenn er aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Ausschließungserklärung bzw. zum Zeitpunkt der Feststellung des Ergebnisses des Gesellschafterbeschlusses über den Ausschluss;
 - c) in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, ausgenommen im Todesfall.
4. Im Fall seines sofortigen Ausscheidens hat der Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwerts ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes.

Das Auseinandersetzungsguthaben wird nach dem, dem Ausscheiden folgenden testierten Jahresabschluss der Gesellschaft, ermittelt und in voller Höhe ausgezahlt. Bis dahin werden – soweit das Auseinandersetzungsguthaben zuvor nicht

ermittelt werden konnte – Abschlagszahlungen aufgrund von Prognoserechnungen geleistet. Erlaubt die Liquiditätslage der Gesellschaft nach Einschätzung der Geschäftsführung bzw. der von dieser im Namen der Gesellschaft zu beauftragenden KVG keine sofortige Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens in voller Höhe, ist die Geschäftsführung in Abstimmung mit der KVG berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten auszuzahlen. Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht nicht. Das Auseinandersetzungsguthaben wird mit 1 % p.a. verzinst ab dem siebten Monat, der dem Ausscheidenszeitpunkt folgt.

5. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Gesellschafters entstehen, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Gesellschafter. Löst das Ausscheiden eines Gesellschafters Grunderwerbsteuern aus, so hat der ausscheidende Gesellschafter dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Kosten und Grunderwerbsteuern von dem auszahlenden Abfindungsguthaben einzubehalten.
6. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den Erben des Gesellschafters fortgesetzt.

Nach dem Tod eines Gesellschafters hat derjenige, der sich gegenüber der Gesellschaft auf die Rechtsnachfolge des Gesellschafters beruft, seine erbrechtliche Berechtigung in einer zur Vornahme einer Eintragung im Handelsregister geeigneten Weise, d.h. durch Vorlage eines Erbscheins oder einer in einer öffentlichen Urkunde enthaltenen Verfügung von Todes wegen (notarielles Testament oder notarieller Erbvertrag) nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht, nachzuweisen; § 35 GBO gilt entsprechend. Wird der Gesellschaft eine Ausfertigung einer Verfügung von Todes wegen nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt, darf die Gesellschaft denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn über die Beteiligung verfügen lassen und insbesondere mit befreiender Wirkung an ihn leisten, ausgenommen wenn der Gesellschaft das Fehlen der Berechtigung bekannt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

Mehrere Erben eines Gesellschafters haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestimmen, der die Gesellschafterrechte des Erblassers bis zur Beendigung der Erbauseinandersetzung einheitlich wahrzunehmen hat.

Wird die vererbte Beteiligung im Falle der Erbauseinandersetzung geteilt, sind die Vorgaben des Gesellschaftsvertrages bezüglich der Mindestbeteiligung und der Stückelung der Beteiligung zu beachten.

§ 18**Liquidation**

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft wird die Gesellschaft durch die von der Geschäftsführung im Namen der Gesellschaft beauftragte KVG als Liquidator abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss einen anderen Liquidator bestimmen.
2. Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des KAGB und des HGB.
3. Der Liquidationserlös ist in folgender Reihenfolge zu verteilen:
 - a) Begleichung der sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber externen Gläubigern;
 - b) Begleichung etwaig ausstehender Vergütungen und Auslagen der Komplementärin nach diesem Gesellschaftsvertrag;
 - c) die erfolgsabhängige Vergütung der KVG;
 - d) Auskehrung eventueller positiver Salden auf den Kapitalkonten IV;
 - e) Auszahlung des restlichen Liquidationserlöses an die Gesellschafter entsprechend dem Verhältnis der auf den Kapitalkonten I gebuchten Hafteinlagen zueinander.

§ 19**Mitteilungen, Schlussbestimmungen**

1. Der Gesellschafter erhält sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft digital, beispielsweise per E-Mail oder über ein internetbasiertes Anlegerportal.

Dem Gesellschafter werden – sofern noch nicht vorhanden – die Zugangsdaten zum internetbasierten Anlegerportal im Rahmen der Zeichnungsabwicklung übermittelt. Sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft an die Gesellschafter werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem

Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, dadurch zur Verfügung gestellt, dass die Gesellschaft sie in elektronischer Form zum Abruf im individuellen elektronischen Postfach des Gesellschafters im Anlegerportal hinterlegt. Der Gesellschafter erhält jeweils eine Benachrichtigung an die von ihm zuletzt mitgeteilte E-Mail-Adresse.

2. Belege für die Geltendmachung von Sonderbetriebsausgaben eines Geschäftsjahres sind von den Gesellschaftern spätestens bis zum 31. März des folgenden Geschäftsjahres bei der Geschäftsführung einzureichen. Gesonderte Aufforderungen zur Wahrung dieser Frist erfolgen nicht. Für die Berücksichtigung verspätet eingehender Belege wird keine Gewähr übernommen.
3. Die Gesellschafter sind verpflichtet, notwendige Mitwirkungen im Zusammenhang mit der Beteiligung zu erbringen, insbesondere solche, die zur Erbringung gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher oder vertraglicher Pflichten notwendig sind.
4. Auf den Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im Rahmen der nächsten schriftlichen Beschlussfassung oder auf der nächsten Gesellschafterversammlung zu beschließen ist und die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

6. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

Dortmund, den 20. September 2022

DS Immobilienwerte I
6b Verwaltungs-GmbH
- Komplementärin -

DS-AIF Treuhand GmbH
- Kommanditistin -

JS Fondsinvest GmbH
- Kommanditistin -

17 | TREUHANDVERTRAG

Dienstleistungsvertrag bezüglich Registertreuhand und Stimmrechtsvertretung

zwischen

Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt -

und

DS-AIF Treuhand GmbH
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Treuänder“ genannt -

Vorbemerkung

Die Fondsgesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuhs (KAGB). An der Fondsgesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) beteiligen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, der dem Treuänder vollumfänglich bekannt ist, besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über einen in der Beitrittsvereinbarung zu beauftragenden Treuhandkommanditisten beteiligen. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen, haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Mit der vorliegenden Vereinbarung wird der Treuänder von der Fondsgesellschaft mit der Übernahme der Registertreuhandenschaft sowie mit der Stimmrechtsvertretung im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beauftragt.

§ 1

Registertreuhand

1. Der Treuänder erklärt sich hiermit bereit, bei der Fondsgesellschaft die Stellung als Treuhandkommanditist zu übernehmen.

Im Falle einer entsprechenden Beauftragung durch Anleger in der jeweiligen Beitrittsvereinbarung kommt zwischen dem jeweiligen Anleger und dem Treuänder ein Register-treuhandvertrag gemäß dem als ANLAGE 1 beigefügten Muster zustande.

Auf der Grundlage der Beitrittsvereinbarung und des

Register-treuhandvertrages wird der Treuänder den betreffenden Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Anleger übernehmen und treuhänderisch für diesen halten.

Das Muster der derzeit geltenden Beitrittsvereinbarung ist dem Treuänder bekannt. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) ist berechtigt, dieses Muster ohne vorherige Zustimmung zu verändern und eine geänderte Beitrittsvereinbarung zu verwenden, sofern sich hierdurch keine Auswirkungen für den Treuänder ergeben; bei Veränderungen, die die Rechtsstellung des Treugeber berühren, darf die Fondsgesellschaft nur mit vorheriger Zustimmung des Treuänders eine geänderte Beitrittsvereinbarung verwenden.

2. Der Treuänder erteilt hiermit der KVG, Vollmacht, im Namen des Treuänders mit Anlegern im Rahmen der Beitrittsvereinbarung Register-treuhandverträge gemäß dem als ANLAGE 1 beigefügten Muster abzuschließen.

Die KVG und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die KVG ist berechtigt, Dritten Untervollmacht zu erteilen und diese Dritten ebenfalls von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

3. Der Treuänder ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft mit einer Haftsumme in Höhe von 1.000 € mit dem Beitritt des ersten Anlegers als Kommanditist im Handelsregister der Fondsgesellschaft einzutragen.

Der Treuänder verpflichtet sich, auf Anforderung durch die KVG der Fondsgesellschaft unverzüglich an sämtlichen Anmeldungen zum Handelsregister mitzuwirken, bei denen eine Mitwirkung der Kommanditisten erforderlich ist.

§ 2

Stimmrechtsvertretung

1. Die Fondsgesellschaft beauftragt hiermit den Treuänder mit der Wahrnehmung der Stimmrechtsvertretung bei Gesellschafterversammlungen.
2. Die Gesellschafter der Fondsgesellschaft sind im Rahmen der Ladung zur Gesellschafterversammlung darauf hinzuweisen, dass sie die Möglichkeit haben, ihre Stimmen bei der Gesellschafterversammlung durch den Treuänder als Stimmrechtsvertreter auszuüben.

Der Ladung ist ein Antwortformular beizufügen, in dem die

Gesellschafter den Treuhänder als Stimmrechtsvertreter zur Ausübung ihrer jeweiligen Stimmrechte gemäß den in dem Antwortformular erteilten Weisungen beauftragen. Soweit zu einzelnen Beschlusspunkten keine Weisung erteilt wird, gilt dies als Weisung zur Stimmenthaltung.

- Der Treuhänder verpflichtet sich, an den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihm in den Antwortformularen erteilten Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben.

§ 3

Vergütung

- Für die Wahrnehmung der in diesem Vertrag übernommenen Aufgaben als Registertreuhänder und als Stimmrechtsvertreter erhält der Treuhänder eine jährliche Vergütung in Höhe von 2.100 € p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen nachschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig ab der Vertriebsgenehmigung der BaFin für die Fondsgesellschaft gezahlt. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2024 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %.
- Die Vergütung aus Ziffer 1 wird durch die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt.
- Sämtliche dem Treuhänder entstehende Kosten und Auslagen, insbesondere Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen als Stimmrechtsvertreter, sind mit der vorstehenden Vergütung abgegolten. Etwaige Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen und Änderungen im Treuhand- oder Handelsregister kann der Treuhänder der Fondsgesellschaft separat in Rechnung stellen. Die Fondsgesellschaft wiederum kann diese Kosten gemäß § 16 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages dem Anleger in Rechnung stellen. Eine direkte Rechnungsstellung des Treuhänders an den Anleger ist möglich. § 8 Punkt 9 der Anlagebedingungen ist entsprechend vom Treuhänder zu berücksichtigen.

§ 4

Vertragsdauer, Kündigung

- Der vorliegende Vertrag wird für die Dauer bis zur Vollbeendigung der Fondsgesellschaft eingegangen.
- Die Fondsgesellschaft und der Treuhänder sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft ordentlich zu kündigen. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 5

Schlussbestimmungen

- Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

- Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

ANLAGE 1: Registertreuhandvertrag

Dortmund, den 30. September 2022

Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH

DS-AIF Treuhand GmbH

- Treuhänder -

Zustimmung:

Dortmund, den 30. September 2022

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Anlage 1:**REGISTERTREUHANDVERTRAG**

zwischen

der in der Beitrittsvereinbarung benannten Person

- nachfolgend auch „Treugeber-Anleger“ genannt -

und

DS-AIF Treuhand GmbH

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Sebastian Podwojewski

- nachfolgend auch „Treuhand“ genannt -

bezüglich einer Kommanditbeteiligung des Anlegers an der

Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt -

Vorbemerkung

Die Fondsgesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuhs (KAGB). An der Fondsgesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) beteiligen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über einen in der Beitrittsvereinbarung zu beauftragenden Treuhandkommanditisten beteiligen. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen, haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Der Treuhänder hat mit der Fondsgesellschaft am 30. September 2022 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, in dem die Fondsgesellschaft den Treuhänder mit der Übernahme der Register-treuhandenschaft sowie mit der Stimmrechtsvertretung im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beauftragt hat.

§ 1**Register-treuhand**

1. Der Treuhänder erwirbt im Auftrag des Treugeber-Anlegers und hält, verwaltet treuhänderisch im eigenen Namen, aber für anteilige Rechnung des Treugeber-Anlegers, einen Kommanditanteil als Treuhandkommanditist an der Fondsgesellschaft. Zu diesem Zweck übernimmt der Treuhänder auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, der Beitrittsvereinbarung und dieses Register-treuhandvertrages den von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung gezeichneten Kommanditanteil an der

Fondsgesellschaft und hält diesen während der Vertragsdauer treuhänderisch für den Treugeber-Anleger.

2. Die Höhe der anteilig erworbenen und gehaltenen Kommanditbeteiligung bestimmt sich nach der in der Beitrittsvereinbarung vom Treugeber-Anleger übernommenen Zeichnungssumme. Daneben hat der Treugeber-Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % zu leisten.
3. Der Treugeber-Anleger hat den Treuhänder im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Fondsgesellschaft gänzlich freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des Treugeber-Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage beschränkt.
4. Der Treugeber-Anleger kann nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft alle Rechte aus der vom Treuhänder anteilig für ihn gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben.

Der Treuhänder tritt hiermit die auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den Treugeber-Anleger ab. Der Treugeber-Anleger nimmt diese Abtretung hiermit an.

Der Treuhänder erteilt dem Treugeber-Anleger hiermit unwiderrüflich Vollmacht zur Ausübung der auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte.

5. Der Treuhänder ist berechtigt, für weitere Treugeber-Anleger einen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft zu übernehmen bzw. den Kommanditanteil zu erhöhen und diesen erhöhten Kommanditanteil auf Rechnung weiterer Treugeber-Anleger anteilig treuhänderisch zu halten und zu verwalten.
6. Der Treuhänder hält den übernommenen Kommanditanteil im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf. Der Treuhänder nimmt die Stimmrechte des Treugeber-Anlegers in Gesellschafterversammlungen entsprechend einer zuvor ausgesprochenen schriftlichen Weisung wahr, sofern der Treugeber-Anleger nicht selbst an der Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmung im Umlaufverfahren teilnimmt. Erfolgt keine schriftliche Weisung, enthält sich der Treuhänder in der Gesellschafterversammlung mit den anteilig auf den Treugeber-Anleger entfallenden Stimmen.

7. Der Treuhänder hält das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.

§ 2**Vergütung**

Die Übernahme der Stellung als Register-treuhand durch den Treuhänder wird von der Fondsgesellschaft im Rahmen des abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages vergütet. Der

Treugeber-Anleger kann Kosten, die im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens entstehen in Rechnung stellen. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann vom Treugeber-Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 2,0 % des Anteilwertes verlangt werden.

§ 3

Vertragslaufzeit, Beendigung

1. Der vorliegende Vertrag wird für die Dauer bis zur Vollbeendigung der Fondsgesellschaft eingegangen.
2. Der Treugeber-Anleger ist berechtigt, den Vertrag jederzeit zu kündigen.

Der Treuhänder ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft ordentlich zu kündigen.

Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

3. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.
4. Für den Fall der Beendigung des Vertrages tritt der Treuhänder hiermit die treuhänderisch für den Treugeber-Anleger gehaltene Beteiligung an den Treugeber-Anleger ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Die Übertragung erfolgt aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Treugeber-Anlegers als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister.

§ 4

Übertragung, Erbfall

Im Fall einer rechtsgeschäftlichen Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung durch den Treugeber-Anleger wird der Vertrag mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im

Fall des Todes des Treugeber-Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Treugeber-Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach dem Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können.

§ 5

Schlussbestimmungen

1. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

3. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

Dortmund, den 30. September 2022

DS-AIF Treuhand GmbH

- Treuhänder -

Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH

18 | GLOSSAR

AfA	Absetzung für Abnutzung (Abschreibungen)
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
Ausgabeaufschlag	Aufgeld, Ausgabeaufschlag auf den nominellen Ausgabepreis eines Kommanditanteils
AIF	Alternativer Investmentfonds
AIFM	Alternative Investment Fund Manager Directive, eine EU-Richtlinie zu Managern alternativer Investmentfonds
AO	Abgabenordnung
Asset	Vermögensgegenstand, Anlageobjekt beziehungsweise Wirtschaftsgut
Asset-Deal	Unmittelbarer Kauf/Verkauf einer Immobilie
Auszahlung	Verteilung liquider Mittel anteilig an die Anleger. Handels- und steuerrechtlich handelt es sich bei Auszahlungen um Entnahmen.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof in München, Oberster Gerichtshof in Steuer- und Zollangelegenheiten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BMF	Bundesministerium der Finanzen in Berlin
BStBl	Bundessteuerblatt
BV	Bestandsverzeichnis
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BZSt	Bundeszentralamt für Steuern
Cashflow	Wirtschaftliche Messgröße, die den Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt
Compliance	Einhaltung von Regeln in Form von Recht und Gesetz bzw. Richtlinien oder freiwilligen Kodizes („Regeltreue“, „Regelkonformität“)
Cross default	Wechselseitige Ausfallklauseln zwischen zwei Verträgen
CRS	Common Reporting Standard, Teil eines automatischen Austauschs von (Steuer-)Informationen
DSCR	Debt Service Cover Ratio = Kapitaldienst-Deckungsgrad
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DStR	Zeitschrift Deutsches Steuerrecht
Due Diligence	Eine mit gebotener Sorgfalt durchgeführte Risikoprüfung
EBITDA	Betriebswirtschaftliche Kennzahl: Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibung
EBITDA Marge	Verhältnis von EBITDA zu Umsatz
EGBGB	Einführungsgesetz BGB
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
€	Euro
EURIBOR	European Interbank Offered Rate ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft
EZB	Europäische Zentralbank
FATCA	Foreign Account Tax Compliance Act US-Gesetz, das in den USA steuerpflichtige Naturalpersonen und Unternehmen mit Sitz außerhalb der USA zur Mitteilung steuererheblicher Daten, insbesondere von Auslandskonten gegenüber den US-Steuerbehörden verpflichtet.

FG	Finanzgericht
FKAustG	Finanzkonten-Informations-Austauschgesetz
Forwardfestzinsvereinbarung	Hierbei werden die Zinsen für ein Darlehen festgelegt, das erst später (beispielsweise erst in 6 Monaten) in Anspruch genommen wird.
GewStG	Gewerbesteuergesetz
Ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Besondere Ausprägung der im HGB geregelten Kommanditgesellschaft (KG). Der unbegrenzt haftende Gesellschafter ist keine natürliche Person, sondern eine juristische Person (GmbH).
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HR	Handelsregister
HRA	Handelsregisterteil, in dem Personengesellschaften eingetragen werden
HRB	Handelsregisterteil, in dem Kapitalgesellschaften eingetragen werden
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IFRS	International Financial Reporting Standards, verpflichtender Berichts-Standard für kapitalmarktorientierte Unternehmen
InvStG	Investmentsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände
KG	Kommanditgesellschaft
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
Leverage	Hebeleffekt, darunter wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden
LRA	Landratsamt
MiFID	englisch: Markets in Financial Instruments Directive, deutsch: Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (Finanzmarktrichtlinie)
Nettoinventarwert	Wert des Fondsvermögens: Vermögensgegenstände abzüglich bestehender Schuldspositionen
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OFD	Oberfinanzdirektion
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
p.a.	per annum = pro Jahr
Publikums-AIF/ Publikums-Investmentfonds	Alternativer Investmentfonds, der sich an Privatanleger richtet
Prime Broker	Finanzdienstleister, welche ganz oder überwiegend auf die Bedienung von Hedgefonds ausgerichtet sind
Qualifizierte Privatanleger	Anleger, die die Anforderungen gemäß § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb) bis ee) KAGB erfüllen (siehe § 6 des Gesellschaftsvertrages)
Share Deal	Kauf- und Übertragungsvertrag über gesellschaftsrechtliche Beteiligung/ Anteile an der zum Verkauf stehenden Gesellschaft
Swap	Unter einem Swap versteht man in der Wirtschaft eine Vereinbarung zwischen zwei Vertragsparteien, in der Zukunft Zahlungsströme auszutauschen.
tlw.	teilweise
Tz.	Textziffer
UStG	Umsatzsteuergesetz
(Zins-)Derivat	Ein (Zins-)Derivat ist ein Termingeschäft, dessen Wert sich von einem Zinssatz oder einer anderen zinsbezogenen Größe als Basiswert ableitet.
Zinsschranke	Bei der Zinsschranke handelt es sich um ein Element der Unternehmensbesteuerung in Deutschland. Sie regelt die Beschränkung des Betriebsausgabenabzugs von Zinsaufwendungen bei gewerblichen Unternehmen.
Zinsswap	Ein Zinsswap ist ein Zinsderivat, bei dem zwei Vertragspartner vereinbaren, zu bestimmten zukünftigen Zeitpunkten Zinszahlungen auf festgelegte Nennbeträge auszutauschen.

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden,
die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist.
Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.