

# HAHN PLUSWERTFONDS 175 SB-WARENHAUS LANGENFELD

Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag





# INHALTSVERZEICHNIS

04	1.	Wichtige Hinweise und Prospektverantwortung
05	2.	Angebot im Überblick
14	3.	Risiken der Beteiligung
24	4.	Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft
29	5.	Angaben zur Verwahrstelle
30	6.	Investmentstrategie der Fondsgesellschaft
35	7.	Besonderheiten des Marktsegments Einzelhandelsimmobilien
38	8.	Angaben zum Anlageobjekt
55	9.	Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen
82	10.	Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen
96	11.	Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften
104	12.	Wesentliche Vertragspartner
108	13.	Muster für unverbindliche Anteilswertberechnungen
109	14.	Anlagen
109		Gesellschaftsvertrag
121		Anlagebedingungen
125		Treuhandvertrag
131		Verbraucherinformationen für den Fernabsatz

# 1. WICHTIGE HINWEISE UND PROSPEKTVERANTWORTUNG

Entsprechend den gesetzlichen Informationspflichten des Kapitalanlage-gesetzbuches (KAGB) ist die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 268 Absatz 1 KAGB verpflichtet, für die von ihr verwalteten geschlossenen Publikums-AIF einen Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen zu erstellen. Der Verkaufsprospekt muss hierbei die Angaben enthalten, die erforderlich sind, damit sich ein am Erwerb eines Anteils interessierter Anleger ein begründetes Urteil über die ihm angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken machen kann.

In Erfüllung ihrer Pflichten hat die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH den vorliegenden Verkaufsprospekt für den von ihr aufgelegten geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ erstellt. Der Verkaufsprospekt informiert neben der Darstellung der Anlagestrategie des Fonds vor allem auch über die mit der Anlage verbundenen Risiken und gibt umfassende Detailinformationen in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht und enthält auch die für den Anleger maßgeblichen Verträge, wie den Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen sowie den Treuhandvertrag. Die Angaben dieses Prospektes orientieren sich an den Vorgaben des KAGB und der Verkaufsprospekt wurde unter Berücksichtigung der Prüfungsgrundsätze des IDW Standards Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von Alternativen Investmentfonds (IDW S 4) mit Stand vom 24.05.2016 erstellt. Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie der wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung des Kaufauftrages alle genannten Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht des AIF. Die Jahresberichte eines Geschäftsjahres werden jeweils spätestens zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Berichte und sonstige Informationen über das Investmentvermögen können auch telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH unter den nachstehenden Kontaktdaten angefordert werden.

An dem AIF dürfen sich nur Anleger beteiligen, die sich verpflichten, mindestens 20.000 Euro zu investieren und für die die in § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Verkaufsprospekt sowie die separat erstellten wesentlichen Anlegerinformationen sind während der Dauer der Vertriebsphase des AIF in deutscher Sprache und in ihrer jeweils aktuellen Fassung auf der Internetseite der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH unter <https://www.hahnag.de/kvg/publikationen> kostenlos abrufbar. Ferner können die vorgenannten Unterlagen auch in Papierform unter den nachstehenden Kontaktdaten unmittelbar bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH telefonisch, per Post oder per E-Mail angefordert werden:

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: 02204 9490-0  
Telefax: 02204 9490-201  
E-Mail: [info@de-wert.de](mailto:info@de-wert.de)

Von diesem Verkaufsprospekt, den in diesem Verkaufsprospekt abgebildeten Verträgen oder den wesentlichen Anlegerinformationen abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Verkaufsprospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

## PROSPEKTVERANTWORTUNG

Prospektverantwortliche ist allein die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Sie wird vertreten durch ihre Geschäftsführer Jörn Burghardt, Dr. Jan Stoppel und Uwe de Vries und übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Verkaufsprospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Bergisch Gladbach, den 06.04.2020  
(Prospektaufstellungsdatum)

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

## 2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN ZUM FONDS (PROGNOSEN)

<b>PRODUKTGATTUNG</b>	Geschlossener Immobilienfonds
<b>INVESTMENTFOKUS</b>	Großflächiger Einzelhandel
<b>INVESTITIONSSTANDORT</b>	Stadt Langenfeld
<b>PROGNOSTIZIERTES JAHRESMIETAUFKOMMEN</b>	2.546.895,96 Euro
<b>HAUPTMIETER SB-WARENHAUS</b>	real GmbH, Düsseldorf, Creditreform Bonität *267* = mittlere Bonität; 92,4 Prozent der Gesamtmieteinnahmen, Laufzeit bis 31.12.2030 zzgl. eines fünfjährigen Optionsrechts (1 x 5 Jahre)
<b>ERSATZ-/ANSCHLUSSMIETERIN</b>	Für den Fall, dass die real GmbH als derzeitige Mieterin des SB-Warenhauses vor dem 01.01.2031 das Mietverhältnis beendet, hat sich die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG, Neckarsulm (Creditreform Bonität *141* = ausgezeichnete Bonität) verpflichtet, die Mietflächen für eine Mietzeit von 15 Jahren ab Übergabe des Mietgegenstandes zu einem weitgehend entsprechend indexierten Mietzins wie dem der real GmbH zu übernehmen.
<b>FONDSVOLUMEN OHNE AGIO: DAVON EIGENKAPITAL DAVON FREMDKAPITAL</b>	54.500.000,00 Euro 30.000.000,00 Euro 24.500.000,00 Euro
<b>INDEXIERUNGSANNAHME</b>	Gestaffelte Inflationsrate von 1,50 Prozent p. a. bis zum Jahresende 2021 und anschließend von 1,75 Prozent p. a.
<b>FINANZIERUNG DER FONDSGESELLSCHAFT</b>	Euro-Darlehen, Darlehen mit einem Zinssatz von 0,93 Prozent p. a. bei einer Zinsfestschreibung bis zum 30.06.2030
<b>PROGNOSTIZIERTER ANSCHLUSSFINANZIERUNGSSATZ</b>	3,50 Prozent p. a.
<b>ANFÄNGLICHER TILGUNGSSATZ</b>	2,00 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen
<b>RESTVERSCHULDUNG 2030 IM VERHÄLTNISS ZU DEN DANN PROGNOSTIZIERTEN MIETEINNAHMEN</b>	6,87-fach
<b>BETEILIGUNGSART</b>	Mittelbare Kommanditbeteiligung als Treugeber über eine Treuhandgesellschaft oder optional als direkt beteiligter Kommanditist an einer Fondsgesellschaft in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft
<b>MINDESTZEICHNUNGSBETRAG</b>	20.000 Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag (Agio)
<b>EINZAHLUNG/FONDSSCHLIESSUNG/VERZINSUNG</b>	10 Prozent des Zeichnungsbetrages/Kaufpreises 14 Tage nach Annahme der Zeichnungsunterlagen, Restbetrag bis spätestens 14 Tage vor Fondsschließung bzw. auf Anforderung der Treuhänderin. Fondsschließung ist geplant zum 30.12.2020.
<b>PROGNOSTIZIERTE AUSSCHÜTTUNGEN</b>	4,50 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 1. Quartal 2021 zum 30.03.2021, keine Ausschüttung für das Jahr 2031
<b>DAUER DER BETEILIGUNG</b>	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2035
<b>BESTEUERUNG</b>	Die steuerliche Behandlung ist abhängig von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers. Sofern er die Anteile im Privatvermögen hält, erzielt er im Regelfall Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie zu einem geringen Teil aus Kapitalvermögen. Die steuerliche Behandlung kann Änderungen unterworfen sein.

## BETEILIGUNGSANGEBOT

Den Anlegern werden mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt „Hahn Pluswertfonds 175 – SB-Warenhaus Langenfeld“ seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Prospektverantwortliche Kommanditbeteiligungen in Höhe eines Gesamtbetrages von 26.970.000 Euro oder 89,90 Prozent der Kommanditanteile an dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ angeboten. Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 55.572 m<sup>2</sup> großen Grundbesitzes in der Rheindorfer Straße 50, 52, 54, 58, 60 und 66 in 40764 Langenfeld, der mit einem SB-Warenhaus, weiteren kleineren Gewerbeeinheiten sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Das im Jahr 1983 neu errichtete und über die Jahre erweiterte SB-Warenhaus verfügt aktuell über eine Gesamtmietfläche von rund 13.898 m<sup>2</sup>, die langfristig an die real GmbH vermietet ist. Ferner wurden im Jahr 1984 auf dem Grundstück zusätzlich eine Tankstelle mit Waschstraße, im Jahr 1996 ein weiteres Gebäude für den Betrieb einer Auto-Glaserei sowie Auto-Werkstatt und im Jahr 2001 ein weiteres Gebäude für den Betrieb einer Spielhalle errichtet. Die Anleger können sich im Rahmen des Angebotes indirekt über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhänderin oder direkt als Kommanditisten (Direktkommanditisten) im Wege eines Anteilskaufes an der Fondsgesellschaft beteiligen.

Das Angebot der Kapitalanlage erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und es werden demnach keine Teilbeträge außerhalb der Bundesrepublik Deutschland angeboten.

## FONDSGESELLSCHAFT

### FIRMA, GRÜNDUNG UND SITZ

Die Fondsgesellschaft wurde im Jahr 2019 gegründet und am 05.12.2019 unter der Nummer HRA 34376 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen. Die Fondsgesellschaft mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) unterliegt deutschem Recht und somit insbesondere den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie aufgrund ihrer Qualifizierung als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Regelungen des KAGB.

### AUFLAGE DES INVESTMENTVERMÖGENS, DAUER DER BETEILIGUNG AN DER FONDSGESELLSCHAFT

Der Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens entspricht dem Zeitpunkt, in dem mindestens ein Anleger durch den unbedingten und unbefristeten Abschluss des auf die Ausgabe eines Anteils gerichteten schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts einen Anteil an der Fondsgesellschaft gezeichnet hat und entspricht bei planmäßigem Verlauf dem Datum der ersten Fondsschließung, die für den 30.12.2020 vorgesehen ist.

Die Fondsgesellschaft wurde auf bestimmte Zeit gegründet und ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2035 befristet. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern diese Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der der Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr.

### UNTERNEHMENSgegenstand

Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 KAGB. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Fondsgesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet – insbesondere durch Vermietung und Verpachtung – und verwertet die Fondsgesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die Fondsgesellschaft ist nicht gewerblich tätig. Sie ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

Der Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sind im Kapitel 10 „Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen“ ausführlich dargestellt und als Anlagen im vollen Wortlaut abgedruckt.

## ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEZIEL UND ANLAGEPOLITIK

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird. Der Schwerpunkt des Immobilienvermögens soll dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs, der durch ein aktives Asset Management, die Entwicklung sowie den An- und Verkauf von Immobilien entsteht, liegen („Anlagepolitik“).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB und in Bankguthaben gemäß der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7 und 195 KAGB investieren. In diesem Rahmen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft mindestens 80 Prozent des Kommanditanlagevermögens in Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren. Die Fondsgesellschaft kann jedoch für einen Zeitraum

von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

Nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Fondsgesellschaft darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu 100 Prozent des Kommanditanlagevermögens dauerhaft in Bankguthaben investieren. Entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen sollen vorwiegend Investments in Gewerbeimmobilien innerhalb der Bundesrepublik Deutschland getätigt werden. Zu weiteren Einzelheiten siehe Kapitel 6 „Investmentstrategie der Fondsgesellschaft“. Weitere Informationen über die Anlagegrenzen des Risiko Managements, die Risiko Managementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens kann der am Erwerb eines Anteils Interessierte telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH anfordern.



## ANLAGEOBJEKT DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 55.572 m<sup>2</sup> großen Grundbesitzes in der Rheindorfer Straße 50, 52, 54, 58, 60 und 66 in 40764 Langenfeld, der mit einem SB-Warenhaus, weiteren Gewerbeeinheiten, Außenanlagen sowie Stellplätzen bebaut ist. Eine detaillierte Beschreibung des Anlageobjektes findet sich in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“.

### VERMIETUNGSSITUATION

Das im Jahr 1983 neu errichtete und über die Jahre erweiterte SB-Warenhaus verfügt aktuell über eine Gesamtmietfläche von rund 13.898 m<sup>2</sup>, die langfristig an die real GmbH vermietet ist. Ferner wurden im Jahr 1984 auf dem Grundstück zusätzlich eine Tankstelle mit Waschstraße, im Jahr 1996 ein weiteres Gebäude für den Betrieb einer Auto-Glaserei sowie Auto-Werkstatt und im Jahr 2001 ein weiteres Gebäude für den Betrieb einer Spielhalle errichtet. Diese zusätzlichen Gewerbeeinheiten sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vermietet. Einen Überblick über die Mieter und die Mietkonditionen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Einzelheiten zu dem Hauptmietvertrag mit der real GmbH finden sich in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“.

### SICHERUNGSKONZEPT / ERSATZ-/ANSCHLUSSMIETER

Für den Fall, dass die real GmbH als derzeitiger Mieter des SB-Warenhauses vor dem 01.01.2031 das Mietverhältnis beendet, hat sich die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG, Neckarsulm, verpflichtet, die Mietflächen für eine Mietzeit von 15 Jahren ab Übernahme des Mietgegenstandes zu einem weitgehend dem heutigen von der real GmbH gezahlten entsprechenden Mietzins zu übernehmen. Sofern der Mieter real somit das Mietverhältnis ordentlich zum Ende der vereinbarten Festlaufzeit zum 31.12.2030 auslaufen lässt, wird die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG ab dem 01.01.2031 neuer Mieter des SB-Warenhauses mit einer festen Vertragslaufzeit bis zum 31.12.2045. Die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG hat sich auch verpflichtet, die Mietflächen vor dem 31.12.2030 zu übernehmen, sofern der Mieter real GmbH vorzeitig das bestehende Mietverhältnis z. B. infolge einer Geschäftsaufgabe auflöst. Sofern die real GmbH aber ihr Recht zur Verlängerung des Mietvertrages zum Ende der Festlaufzeit ausüben wird und somit das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre bis zum 31.12.2035 verlängert, hat die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG ein Wahlrecht, ob sie anschließend ab dem 01.01.2036 neuer Mieter des SB-Warenhauses mit einem festen Laufzeit bis zum 31.12.2050 wird oder von dem Anschlussmietvertrag zurücktritt. Dieser mit der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG vereinbarte Anschlussmietvertrag ist ein wichtiger Baustein zur Absicherung der laufenden Mieteinnahmen. Einzelheiten zu dem Anschlussmietvertrag finden sich in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“.

## VERMIETUNGSÜBERSICHT

Mieter	Nutzung / Vertriebslinie	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Jahresmiete in Euro p. a. (Netto)	Ertragsanteil	Festlaufzeit Mietvertrag	Optionen
real GmbH*	SB-Warenhaus	13.898	2.290.958,28	89,95 %	31.12.2030	1 x 5
real GmbH	Tankstelle	731	62.736,00	2,46 %	31.12.2030	1 x 5
pitstop.de GmbH	KFZ-Werkstatt	325	66.702,12	2,62 %	31.12.2026	2 x 5
Löwen Play GmbH	Spielothek	414	63.142,68	2,48 %	30.06.2021	4 x 3
Autoglas Pauen GmbH	Autoglas	330	62.845,56	2,47 %	31.12.2021	2 x 5
Euro Werbung GmbH	Werbeflächen		511,32	0,02 %	31.12.2020	
<b>Gesamt</b>		<b>15.699</b>	<b>2.546.896</b>			

\* Sofern die real GmbH als derzeitiger Mieter des SB-Warenhauses vor dem 01.01.2031 das Mietverhältnis beendet, hat sich die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG bereits heute verpflichtet, die Mietflächen für eine Mietzeit von 15 Jahren

ab Übergabe des Mietgegenstandes zu übernehmen. Für weitere Informationen vgl. die Ausführungen im Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“ im Abschnitt „Anschlussmietvertrag“.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTES

### GESAMTBETRAG UND AUSGABEPREIS DER ANGEBOTENEN ANTEILE AN DER FONDSGESELLSCHAFT, MINDESTZEICHNUNGSSUMME, RÜCKNAHME

Insgesamt werden 89,90 Prozent der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zu einem Gesamtpreis von 26.970.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) interessierten Anlegern zum Kauf angeboten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage (Haft- und Pflichteinlage) in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindestkommanditeinlage beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 20.000 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Über die im Rahmen dieses Verkaufsprospektes angebotenen Anteile werden nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zu der Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen.

Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Zahlungen an die Anleger erfolgen direkt durch die Fondsgesellschaft von deren Konto.

Die Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) führt insoweit bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 10 „Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen“ im Abschnitt „Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile“.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH führt im Zusammenhang mit ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft ein Register mit allen an der Fondsgesellschaft mittelbar und unmittelbar beteiligten Anlegern. Dieses Anlegerregister enthält alle für die Kommunikation und den Zahlungsverkehr zwischen der Fondsgesellschaft und dem Anleger notwendigen Angaben.

Die Aktualität der Angaben wird turnusmäßig seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit dem Anleger abgeglichen und der Verwahrstelle gemeldet.

### WEITERE MIT DEM BETEILIGUNGSERWERB VERBUNDENE KOSTEN FÜR DEN ANLEGER

Zusätzlich zum Ausgabepreis können im Rahmen des Beteiligungserwerbs Kosten im Zusammenhang mit der gesetzlich vorgeschriebenen Identitätsprüfung für den Anleger entstehen, sofern diese nicht durch den Vermittler selbst erfolgt. Darüber hinaus hat der Anleger im Falle einer gewünschten Direktbeteiligung anstelle einer Treuhandbeteiligung die Notarkosten im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Handelsregistervollmacht sowie die Registergerichtskosten für die Eintragung seiner Person als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister zu tragen. Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus oder im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem Tage der Schließung des Fonds entstehen, der Fondsgesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen. Zudem hat der Anleger sämtliche bei ihm anfallende Porto- und Telekommunikationskosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligungsverwaltung ebenso wie etwaige auf seiner Ebene anfallende Kosten des Geldverkehrs und Steuern zu tragen.

### INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT

Der prognostizierte Gesamtaufwand der Investition inkl. Ausgabeaufschlag (Agio) an der Fondsgesellschaft beläuft sich auf 56.000.000 Euro. Dieser wird über Eigenkapital / Kaufpreise in Höhe von 30.000.000 Euro, ein zusätzlich zum Kaufpreis zu entrichtendes Agio in Höhe von 1.500.000 Euro sowie ansonsten über das von der Fondsgesellschaft aufgenommene langfristige Darlehen in Höhe von 24.500.000 Euro erbracht. Das Agio hat der Anleger in Höhe von 5 Prozent seiner Zeichnungssumme (Kaufpreis) an die mit dem Vertrieb der Beteiligungen beauftragte DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH zu zahlen.

## INVESTITIONSPLAN (PROGNOSE)\*

	in Euro	in % des Gesamt- aufwandes
Kaufpreis Immobilie	44.500.000	79,46
Anschaffungsnebenkosten	3.505.999	6,26
Finanzierungskosten	241.793	0,43
Liquiditätsreserve	707.209	1,26
Fondsabhängige Kosten (Initialkosten)	7.045.000	12,58
- Beteiligungsvermittlung	3.000.000	5,36
- Konzeptionsgebühr	4.045.000	7,22
<b>Gesamtinvestitionskosten (GIK)</b>	<b>56.000.000</b>	<b>100,00</b>

## FINANZIERUNGSPLAN (PROGNOSE)\*

	in Euro	in % des Gesamt- aufwandes
Eigenkapital/Kaufpreis	31.500.000	56,25
- Emissionskapital Anleger (Kaufpreis)	26.970.000	48,16
- Eigenkapital Altgesellschafter	3.030.000	5,41
- Ausgabeaufschlag (Agio)	1.500.000	2,68
Fremdkapital	24.500.000	43,75
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>56.000.000</b>	<b>100,00</b>

\* Stand zum 30.12.2020. Im Fall einer vorzeitigen Teilabwicklung würde es zu entsprechenden Verschiebungen im Investitionsplan kommen.

Bzgl. der weiteren Erläuterungen vergleiche die Ausführungen im Kapitel 9.

## KOSTEN UND GEBÜHREN IM ZUSAMMENHANG MIT DER FONDSAUFBLAGE

Die in dem vorstehenden Investitions- und Finanzierungsplan dargestellten Kosten beinhalten nicht die Umsatzsteuerbeträge, die als Vorsteuer erstattungsfähig sind. Wie zusammenfassend dargestellt, trägt die Fondsgesellschaft neben dem für den Erwerb des Grundbesitzes zu zahlenden Kaufpreis in Höhe von 44.500.000 Euro auch die mit dem Erwerb verbundenen Anschaffungsnebenkosten. Hierzu zählen insbesondere die im Rahmen des Erwerbs zu zahlende Grunderwerbsteuer in Höhe von rund 2.892.500 Euro sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung und notariellen Beurkundung des Kaufvertrages, die Registerkosten, die Kosten im Zusammenhang mit der erfolgten Prüfung des Kaufgegenstandes (Due Diligence) und die Bankbearbeitungskosten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung.

Neben diesen Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft Vergütungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Fondsgesellschaft und dem Vertrieb der Fondsanteile belastet. Diese Kosten, die sich aus dem Ausgabeaufschlag (Agio) sowie den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten zusammensetzen, dürfen gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen maximal 23,81 Prozent des Ausgabepreises betragen. Die Gesamthöhe dieser Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, betragen insgesamt 7.045.000 Euro. Dies entspricht 12,58 Prozent der Gesamtinvestitionskosten oder 22,37 Prozent des Ausgabepreises und liegt somit unter den in den Anlagebedingungen festgesetzten maximalen Vergütungssätzen. Von den vorgenannten Kosten entfallen 3.000.000 Euro auf die Vergütung der mit dem Vertrieb der Beteiligung beauftragten DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH. Die Vertriebsvergütung beinhaltet auch das von den Anlegern jeweils zu zahlende Agio von 5 Prozent auf den Kaufpreis / Eigenkapital (insgesamt 1.500.000 Euro). Ferner zahlt die Fondsgesellschaft für die Konzeption dieses Beteiligungsangebotes und Erstellung dieses Verkaufsprospektes eine Provision in Höhe von insgesamt 4.045.000 Euro an die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH. Diese Beträge sind im Investitionsplan (vgl. Kapitel 9 „Investitionsplan der Fondsgesellschaft“) gesondert ausgewiesen. Darüber hinaus werden keine Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen im Rahmen der Fondsaufblage, geleistet.

## GEPLANTE ANFÄNGLICHE AUSSCHÜTTUNGEN UND MÖGLICHER LIQUIDITÄTSVERLAUF

Auf Basis der Prognoseerwartungen ist eine Ausschüttung in Höhe von 4,5 Prozent p. a. auf den Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) ohne Agio geplant. Hiervon abweichend ist im Jahr 2031 eine einmalige Aussetzung der Ausschüttung für Investitionszwecke geplant. Diese prognostizierten Auszahlungen beinhalten auch teilweise die Rückzahlung des Kapitals (jedoch keine Rückzahlung der Hafteinlage) und sollen jeweils quartalsweise nachschüssig ausgezahlt werden, erstmals voraussichtlich zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 1. Quartal 2021 zum 30.03.2021.

## KAPITALEINSATZ- UND RÜCKFLUSSRECHNUNG (PROGNOSE)

Grenzsteuersatz <sup>1)</sup>	30,00 %	42,00 %
Durchschnittliche Ausschüttung vor Steuern p. a. <sup>2)</sup>	4,20 %	4,20 %
Durchschnittliches steuerliches Ergebnis p. a. <sup>3)</sup>	3,33 %	3,33 %
Zeichnungsbetrag (Kaufpreis)	-100.000	-100.000
Agio (5 % des Kaufpreises)	-5.000	-5.000
Kapitaleinsatz 2020	-105.000	-105.000
Summe Ausschüttungen bis 2035 <sup>4)</sup>	63.000	63.000
Summe Steuerzahlungen bis 2035 <sup>5)</sup>	-15.800	-22.120
Anteilswert 2035 <sup>6)</sup>	105.293	105.293
Vermögenszuwachs bis 2035	47.493	41.173
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs vor / nach Steuern p. a. <sup>7)</sup>	4,02 % / 3,02 %	4,02 % / 2,61 %

- 1) Grenzsteuersatz ist die Einkommensteuerbelastung bezogen auf die Ergebniszuweisung. Hinzu kommen der Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 Prozent der Einkommensteuer. Kirchensteuer wurde nicht berücksichtigt.
- 2) Summe der prognostizierten Ausschüttungen bis 2035 vor Steuerwirkung und dividiert durch die Anzahl der Jahre (15,00) in Prozent des Kaufpreises.
- 3) Summe der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse für die Jahre 2020 bis 2035, dividiert durch die Anzahl der Jahre (15,00) in Prozent des Kaufpreises.
- 4) Summe der prognostizierten Ausschüttungen bei einer Beteiligungshöhe von 100.000 Euro bis 2035 vor Steuerwirkung.
- 5) Summe der prognostizierten Steuerwirkungen bis 2035 bei einer Beteiligungshöhe von 100.000 Euro unter Zugrundelegung des jeweils angenommenen Grenzsteuersatzes zzgl. Solidaritätszuschlag und ohne Berücksichtigung von etwaigen Kirchensteuern.
- 6) Wertansatz: (16,54 x kalkulierte Jahresmiete 2036 - Restschuld des Objektkredits + Liquiditätsreserve - transaktionsabhängige Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) x Anteilsquote. Unberücksichtigt sind etwaige steuerliche Auswirkungen eines Verkaufs auf Ebene des Anlegers, da angenommen wird, dass die Veräußerung dem Privatvermögen des Anlegers zuzurechnen ist und diese außerhalb des 10-Jahreszeitraums des § 23 EStG stattfindet.
- 7) Der durchschnittliche Vermögenszuwachs vor und nach Steuern p. a. ist ein einfacher Mittelwert der über die gesamte Fondslaufzeit prognostizierten Gesamterträge im Verhältnis zu dem Kapitaleinsatz im Jahr 2020 und wird wie folgt berechnet: Vermögenszuwachs vor und nach Steuern bis 2035 / Beteiligungsdauer in Jahren (15,00) / Kapitaleinsatz 2020. Es ist zu berücksichtigen, dass dieser maßgeblich durch den am Ende der Fondslaufzeit im Jahr 2035 prognostizierten Veräußerungserlös bestimmt wird.

Eine Rückgabe oder ordentliche Kündigung der Beteiligung während der Fondslaufzeit ist nicht möglich. Die dargestellten Werte sind rein theoretische Werte, die auf zahlreichen Annahmen basieren. Bzgl. der weiteren Erläuterungen zu den getroffenen Prognoseannahmen und der Berechnungsmethodik vgl. die entsprechenden Ausführungen zur Prognoserechnung in Kapitel 9 und zu dem „Muster für unverbindliche Anteilswertberechnungen“ in Kapitel 13.

Bei Eintritt aller getroffenen Annahmen der Prognoserechnung wird für einen Zeichnungsbetrag in Höhe von 100.000 Euro bis zum Jahr 2035 der in der vorstehenden Tabelle dargestellte Vermögenszuwachs prognostiziert.

**Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognose nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.**

### DIE WESENTLICHEN GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION DER KAPITALANLAGE

Die Fondsgesellschaft wird aufgrund ihrer ausschließlich vermögensverwaltenden Tätigkeit aus der Vermietung ihres Grundbesitzes Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Eine gewerbliche Prägung der Fondsgesellschaft liegt nicht vor. Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, werden somit im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Gegebenenfalls im Jahr der Platzierung entstehende Verluste können mit anderen positiven Einkünften voraussichtlich verrechnet werden. Im Falle einer persönlichen Refinanzierung ist dagegen nicht auszuschließen, dass entstehende Anfangsverluste zunächst nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden können. Die für die Folgejahre nutzbaaren verrechenbaren Verluste werden auf Ebene der Fondsgesellschaft gesondert festgestellt. Bei der Konzeption sind die Vorgaben des sogenannten Treuhanderlasses berücksichtigt. Die Fondsgesellschaft oder eine andere Person übernimmt für den Anleger nicht die Zahlung von Steuern. Detaillierte Angaben zu den wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption finden sich in Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“.

### HAFTUNG

Die Haftung des Anlegers als Kommanditist / Treugeber der Fondsgesellschaft ist auf seine (anteilige) im Handelsregister eingetragene Einlage beschränkt. Die im Handelsregister eingetragene Einlage entspricht 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages; somit für alle Gesellschafter zusammen 30.000 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht, soweit die Einlage geleistet ist und nicht ganz oder teilweise zurückgezahlt wird. Im Falle der optionalen Direktbeteiligung entsteht keine darüber hinausgehende persönliche Haftung für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft aus der Zeit zwischen dem Eintritt des Anlegers und dessen Eintragung in das Handelsregister, weil der Beitritt des Anlegers als Direktkommanditist gemäß § 152 Abs. 4 KAGB erst mit Eintragung des Eintritts im Handelsregister wirksam wird.

## PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERERS

Die angebotene unternehmerische Beteiligung richtet sich an Interessenten, die über Erfahrungen mit Kapitalanlagen verfügen sowie rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Grundkenntnisse besitzen. Interessenten, die nicht über entsprechende Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, wird empfohlen, sachkundige Berater zu konsultieren, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an solche Anleger, die sich der mit einem nicht risikogemischtem Vermögen verbundenen Risiken bewusst sowie bereit sind, mindestens 20.000 Euro zu investieren und für die die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind.

In jedem Fall ist diese Anlageform für Interessenten gedacht, die an einer langfristigen, unternehmerischen Anlage in Immobilieninvestments interessiert sind und nicht eine kurzfristige Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals, sondern möglichst regelmäßige Ausschüttungen über viele Jahre anstreben. Eine Beteiligung ist nicht für Anleger geeignet, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Höhe und der Zeitpunkt der Verzinsung und der Kapitalrückzahlung bereits feststehen.

Aus steuerlicher Sicht richtet sich das Angebot an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren.

Der Preis der Anteile und die daraus erzielten Erträge können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen. Eine Anlage in Anteilen dieses Investmentvermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als eine langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Investmentvermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

## ANGABENVORBEHALT

Alle Angaben, Zahlen, Prognosen und Berechnungen in diesem Verkaufsprospekt wurden nach gewissenhafter Prüfung von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Prospektverantwortliche im Auftrag der Fondsgesellschaft zusammengestellt. Sie beruhen auf dem derzeitigen Stand der Planung und auf den genannten Verträgen sowie den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Eine Haftung für Abweichungen vom Prospekt sowie von Prognosen durch künftige Entwicklungen bzw. Änderungen der Rechtsgrundlagen (Gesetze, Rechtsverordnungen, Verwaltungsrichtlinien etc.) ist ausgeschlossen. Die den Prospektaussagen zugrunde liegenden Annahmen wurden durch die Prospektverantwortliche getroffen. Soweit eine Haftung nicht ausgeschlossen werden kann, haftet der Vertragspartner im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für die Angaben im Prospekt. Vom Prospektinhalt abweichende Angaben sind nur verbindlich, wenn sie von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH schriftlich bestätigt werden. Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, dem Prospektinhalt widersprechende Angaben zu machen.

# real

**GETRÄNKE-  
MARKT**  
LEERGUTRÜCKGABE



## 3. RISIKEN DER BETEILIGUNG

### ALLGEMEINE HINWEISE

Das vorliegende Investmentvermögen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ nimmt am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teil. Somit ist auch die Beteiligung an diesem Investmentvermögen eine Beteiligung an einem lebenden Unternehmen und damit am allgemeinen Wirtschaftsleben. Die Entwicklung des Investmentvermögens ist folglich von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren künftige Entwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Insbesondere können negative Abweichungen zum Ausfall von Ausschüttungen oder auch zum vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen. Vor diesem Hintergrund sollten Anleger eine Beteiligung an dem Investmentvermögen nur als Teil einer umfassenden Anlagestrategie erwägen und nur dann investieren, wenn sie einen Totalverlust des investierten Eigenkapitals in Kauf nehmen können.

Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken, die nachfolgend beschrieben werden, gibt es keine Sicherheit, dass die Fondsgesellschaft ihre Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse der Fondsgesellschaft sind nicht vorhersehbar. Daher ist die Beteiligung an der Fondsgesellschaft für den Anleger nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio zu empfehlen.

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken im Zusammenhang mit der Kapitalanlage einschließlich den mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken. Dabei werden die nachstehenden Risiken in anleger-, anlage- und prognosegefährdende Risiken kategorisiert. Hierbei ist zu beachten, dass die Grenzen zwischen diesen Risikogruppen nicht starr sind, sondern fließend. Ein auf den ersten Blick „nur“ anlagegefährdendes Risiko kann durchaus zu einem anlegergefährdenden Risiko werden. Auch können mehrere Risiken gleichzeitig eintreten und sich wechselseitig verstärken, sodass sich insgesamt ein „höherrangiges“ Risiko realisiert. Zu den im Folgenden dargestellten Risiken kommen ggf. noch individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers hinzu. Jedem Anleger wird daher ausdrücklich geraten, vor Zeichnung einer Beteiligung alle Risiken eingehend selbst zu prüfen und sich, soweit erforderlich, dazu eigener, fachkundiger Berater zu bedienen.

### RISIKOPROFIL DER KAPITALANLAGE

Eine Beteiligung an der Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ist als eine unternehmerische Beteiligung zu verstehen. Neben den Chancen auf Ausschüttungen und Wertsteigerungen, die eine solche unternehmerische Beteiligung verspricht, sind auch Verlustrisiken verbunden. Jeder Anleger trägt das Risiko der Minderung von Ausschüttungen, der Aussetzung und des vollständigen Verlustes von Ausschüttungen. Ferner kann der Eintritt von Risiken und insbesondere der gleichzeitige Eintritt mehrerer Risiken zu erheblichen Störungen des erwarteten Beteiligungsverlaufs führen, in dessen Folge es für den Anleger zu einem Totalverlust seines Zeichnungsbetrages kommen kann. Darüber hinaus können in solchen Fällen beim Anleger eventuell weitere Vermögensnachteile z. B. durch Steuerzahlungen entstehen, die darüber hinaus vom Anleger aus seinem übrigen Vermögen zu tragen sind. Bei Finanzierung der Einlage des Anlegers kann aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren der Verlust weiteren Anlegervermögens entstehen. Sollten diese Forderungen das sonstige Vermögen des Anlegers übersteigen, droht dem Anleger als maximales Risiko die private Insolvenz.

Die mit der Anlage verbundenen wesentlichen Risiken werden nachfolgend beschrieben.

### ANLEGERGEFÄHRDENDE RISIKEN

Anlegergefährdende Risiken sind solche, die nicht nur zu einem vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen können, sondern auch das weitere Vermögen des Anlegers bis hin zu einer Privatinsolvenz gefährden.

#### HAFTUNG, VERWÄSSERUNG

Die Anleger werden entweder über Treuhandverträge mit der Treuhänderin (Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) mittelbare Kommanditisten der Fondsgesellschaft und sind wirtschaftlich einem unmittelbaren Kommanditisten gleichgestellt, oder sie beteiligen sich zunächst über die Treuhänderin und werden dann mit ihrer Eintragung im Handelsregister zu unmittelbaren Kommanditisten (Direktkommanditisten) der Fondsgesellschaft.

Als Kommanditist haftet der Anleger den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Einlage unmittelbar; seine Haftung ist ausgeschlossen, soweit diese Einlage geleistet ist und nicht ganz oder teilweise zurückgezahlt wird (§ 171 Abs. 1 HGB). Seine Haftung – maximal bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Einlage – lebt nach § 172 Abs. 4 HGB wieder auf, wenn das handelsrechtliche Kapitalkonto aufgrund von Barausschüttungen und Verlustzuweisungen unter den Bestand der Kommanditeinlage gesunken ist und weitere Ausschüttungen stattfinden, die nicht aus entsprechenden Gewinnen erfolgen. Solche Ausschüttungen dürfen gemäß § 152 Abs. 2 KAGB nur mit Zustimmung der betroffenen Anleger erfolgen. Zuvor ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Ab seinem Ausscheiden haftet der Kommanditist gemäß § 152 Abs. 6 S. 2 KAGB nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentkommanditgesellschaft. Eine persönliche Haftung kann den Anleger zudem treffen, wenn er seine Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag verletzt. Diese Haftung kann nicht nur die Kapitalanlage, sondern auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden.

Die Gesellschafter können per Mehrheitsbeschluss bei der Fondsgesellschaft eine Kapitalerhöhung und deren Modalitäten beschließen. Eine Pflicht des einzelnen Gesellschafters, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen, besteht jedoch nicht. Allerdings existiert für den nicht an der Kapitalerhöhung teilnehmenden Anleger das Risiko, dass sich seine Beteiligung im Rahmen der Kapitalerhöhung vermindert bzw. verwässert. Ferner besteht das Risiko, dass solche Abweichungen vom eigentlichen Finanzierungskonzept zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme sowie zu einer Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers führt.

### EIGENKAPITALREFINANZIERUNG, RISIKEN EINER MÖGLICHEN FREMDFINANZIERUNG DES ANTEILS DURCH DEN ANLEGER

Soweit ein Anleger seine Einlage nicht vollständig aus seinem eigenen Vermögen erbringt, sondern ganz oder teilweise refinanziert, hat er diese Refinanzierung aus seinem persönlichen Vermögen zu bedienen (Zins und Tilgung). Dies gilt auch für den Fall, dass er nicht die prognostizierte Ausschüttung erhält, und zwar gleich aus welchem Grund. Je nach Umfang der finanzierten Beträge können die Leistungen des Anlegers über den Nominalbetrag der Einlage hinausgehen. Kann aufgrund von Ausschüttungskürzungen bzw. -ausfällen der Kapitaldienst für das zusätzlich vom Anleger aufgenommene Fremdkapital nicht mehr erbracht werden, oder sollten aufgrund eines geringeren Verkaufserlöses oder eines vollständigen Verlustes des gesamten Zeichnungskapitals der Beteiligung die zusätzlich vom Anleger aufgenommenen Fremdmittel von diesem nicht zurückgezahlt werden können, besteht die Gefahr der Verwertung der Beteiligung und darüber hinaus des übrigen Vermögens des Anlegers durch den Gläubiger. Sofern in einem solchen Fall die Verbindlichkeiten das Privatvermögen übersteigen, droht im schlimmsten Fall die private Insolvenz dieses Anlegers. Eine Anteilsfremdfinanzierung kann somit zum

Verlust der Beteiligung und darüber hinaus zu einer Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Aus vorstehenden Gründen ist eine Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger nicht zu empfehlen.

### STEUERN

Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. So können sich beispielsweise Änderungen im Rahmen einer Reform der Investmentbesteuerung oder des Einkommensteuergesetzes negativ auf die Kapitalanlage auswirken. Die Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des einzelnen Anlegers ist eine zwingende Voraussetzung für die Anerkennung von steuerlichen Werbungskosten, beispielsweise Fremdfinanzierungskosten aus einer Anteilsfinanzierung zum Erwerb der Beteiligung. Derartige Finanzierungskosten könnten dazu führen, dass auf Ebene des Anlegers keine Totalüberschüsse erzielt werden. Ist dies der Fall, so besteht ein steuerliches Risiko in der Aberkennung der Einkunftserzielungsabsicht sowie der mit der Fremdfinanzierung steuerlich geltend gemachten Zinsaufwendungen durch die Finanzverwaltung. Aus diesem Grund wird empfohlen, eine gegebenenfalls geplante persönliche Anteilsfinanzierung in Abhängigkeit von den individuellen Verhältnissen mit einem Steuerberater abzustimmen. Im Falle einer Veräußerung einer Beteiligung durch den Anleger zu einem Zeitpunkt, in dem noch kein Totalüberschuss erzielt wurde, droht eine rückwirkende Aberkennung von steuerlichen Anfangsverlusten, da dann das Fehlen einer Überschusserzielungsabsicht vermutet wird. Es käme zur Rückzahlung der zuvor „gesparten“ Steuern durch den Anleger.

Im Falle einer kurzfristigen Veräußerung der Beteiligung (innerhalb von fünf Jahren – in Ausnahmefällen zehn Jahren) kann die Veräußerung auch zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels führen, da die in diesem Prospekt angebotene Beteiligung bereits als vier „Zähl-objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze“ bei einem Verkauf angesehen werden können. Dadurch können die in der eigenen steuerlichen Sphäre des Anlegers neben dieser Beteiligung auch weitere Veräußerungen von Immobilien infiziert werden, was zu Steuernachzahlungen des Anlegers in nicht vorhersehbarer Höhe führen kann.

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft können dem Anleger steuerliche Einkünfte zugerechnet werden, ohne dass dieser in gleicher Höhe eine Ausschüttung von der Fondsgesellschaft erhalten hat. Der Anleger muss in diesen Fällen Steuerzahlungen aus seinem sonstigen Vermögen leisten.

### ANLAGEGEFÄHRDENDE RISIKEN

Anlagegefährdende Risiken sind solche, die entweder das Anlageobjekt oder die gesamte Kapitalanlage gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen können.

## LIQUIDITÄTSRISIKEN

Sämtliche dargestellten Risiken können, sofern sie sich realisieren, Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis und damit die Liquidität der Fondsgesellschaft haben (Insolvenzrisiko der Fondsgesellschaft). Das kann wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen.

## AUSFALLRISIKO AUS FEHLENDER RISIKOSTREUUNG

Da die Fondsgesellschaft gemäß der derzeitigen Planung ausschließlich in eine Assetklasse an einem Standort investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischtem Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Hierdurch kann sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtern, was wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen kann.

## KÜNDIGUNG UND AUSFALL DER MIETER / NACHVERMIETUNG

Die Mietflächen auf dem Grundbesitz der Fondsgesellschaft sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig an wenige Mieter, darunter ein Mieter mit über 90 Prozent Anteil am Gesamtmietaufkommen, vermietet. Vor dem Hintergrund der fehlenden Mieterdiversifikation besteht bei dieser Liegenschaft ein höheres Risiko als bei Objekten mit vielen Mietern. Grundsätzlich sind die Mietverträge – sofern nicht Sonderkündigungsrechte oder andere vorzeitige Beendigungsrechte bestehen – während ihrer Festlaufzeit nicht ordentlich kündbar. Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft ist wesentlich von der Erfüllung dieser Verträge abhängig. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die bestehenden Mietverträge seitens der Mieter nicht erfüllt werden oder außerordentlich oder mit Verweis auf ggf. bestehende Schriftformmängel vor Ablauf der Festlaufzeit aufgekündigt werden.

Solche Schriftformmängel können beispielsweise vorliegen, wenn bei solchen langfristigen Mietverträgen Formfehler wie etwa das Fehlen von Vertretungshinweisen bei den Unterschriften, nachträglich abgestimmte Anlagen oder mangelnde Verweise in Nachträgen auf die jeweils vorhergehenden Nachträge bzw. den Mietvertrag vorliegen und somit die für langfristige Mietverträge geltenden Schriftformerfordernisse nicht eingehalten werden.

Die Prognosen hinsichtlich der Mietverträge beruhen auf der derzeitigen Vermietungssituation. Negative Abweichungen hiervon können bei Zahlungsverweigerungen, Ausfall und Insolvenz eines Mieters, der Geltendmachung von Mietminderungen, Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechten oder bei der Beendigung eines Mietvertrages eintreten. Vor dem Hintergrund, dass der Mietvertrag mit der aktuellen Mieterin des SB-Wa-

renhauses, der real GmbH, für über 90 Prozent der Gesamtmieteinnahmen steht, ist die Erfüllung dieses Mietvertrages grundsätzlich von existenzieller Bedeutung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Fondsgesellschaft. Die Konzernmutter des Mieters, die METRO AG, hat mit der SCP Group, einer in Luxemburg ansässige Investmentgesellschaft, eine Vereinbarung zur 100-prozentigen Übernahme des unter dem Markennamen real gebündelten SB-Warenhausgeschäfts getroffen. Diese Vereinbarung beinhaltet das gesamte stationäre Geschäft, das Digitalgeschäft, 80 Immobilien und weitere zu real gehörige Gesellschaften. Die Transaktion ist bei der Europäischen Kommission angemeldet worden und der Vollzug soll nach Genehmigung durch die zuständigen Behörden erfolgen. Nach Auskunft der SCP Group beabsichtigt diese, nach Vollzug der Übernahme gemeinsam mit der x+bricks Group, einem auf Einzelhandelsimmobilien im Lebensmittelsegment spezialisierten deutschen Investor, einen Prozess zu starten, der für alle Real-Standorte ein tragfähiges Konzept für die Zukunft definieren wird. Der Großteil der heutigen Real-Märkte soll, vorbehaltlich der Entscheidungen der zuständigen Aufsichtsbehörden, in unabhängigen Transaktionen an andere Einzelhandelsunternehmen veräußert oder teilweise in kleinere Flächen für unterschiedliche Nutzungen aufgeteilt werden. Weiterhin ist geplant, einen Kern von Real-Märkten weiter zu betreiben, der 50 Filialen umfasst und für 24 Monate unter der Marke Real geführt wird. Für jeden Standort werden mögliche Optionen geprüft. Nur wenn weder ein Weiterbetrieb noch eine Fortführung durch ein anderes Einzelhandelsunternehmen eine wirtschaftliche Perspektive eröffnen, ist eine Schließung des jeweiligen Standorts nicht ausgeschlossen. Die SCP Group geht nach eigenen Aussagen davon aus, dass die Zahl der zu schließenden Standorte inklusive des erwähnten Real-Kerns bei rund 30 Standorten liegen wird. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nähere Informationen zu der künftigen Unternehmensstrategie und insbesondere in Bezug auf den Standort Langenfeld noch nicht feststehen, ist die Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells des Mieters zumindest langfristig nicht gesichert. Vor diesem Hintergrund hat die Fondsgesellschaft mit der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG bereits lange vor Ablauf des Mietvertrages mit der heutigen Mieterin einen Anschlussmietvertrag geschlossen. Demnach wird die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG die heutigen Mietflächen der real GmbH bei einer Vertragsauflösung bis zum 01.01.2031 – vorbehaltlich kartellrechtlich möglicher Einschränkungen – übernehmen. Aufgrund der vereinbarten Ankündigungsfristen für eine mögliche Übergabe der Mietflächen an die Anschlussmieterin bei Vertragsbeendigung der heutigen Mieterin von mindestens sechs Monaten kann es daher bei einer plötzlichen Vertragsauflösung mit der derzeitigen Mieterin, beispielsweise im Falle einer Insolvenz, zu entsprechenden Leerstandzeiten und mit diesen zu Einnahmeausfällen und Leerstandskosten kommen. Dies kann wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben. Sollte der Bestandsmieter trotz ordnungsgemäßer und termingerechter Kündigung durch die Fondsgesellschaft oder einer Vertragsaufhebung den Mietgegenstand nicht termingerecht räumen und an die Fondsgesellschaft herausgeben, so hat sich die Fondsgesellschaft gegenüber der Anschlussmieterin verpflichtet, unverzüglich Räumungsklage zu erheben. Sofern eine solche Räumungsklage bis zum 30.06.2031 unterbleibt oder eine Übergabe der Mietfläche nicht spätestens bis zum 31.12.2031 erfolgt

ist, steht der Anschlussmieterin das Recht zum Rücktritt vom Mietvertrag zu. Ferner wurde der Anschlussmieterin ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt, das vor dem Beginn des Mietverhältnisses durch Änderungen des Bebauungsplans/Baurechts Regelungen zu Branchen-, Flächen- und/oder Sortimentsbeschränkungen in Kraft treten, die eine Verringerung der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche auf weniger als 8.000 m<sup>2</sup> oder der Pkw-Stellplätze auf weniger als 580 Parkplätze rechtsverbindlich vorsehen. Sofern die Fondsgesellschaft in diesem Zusammenhang eine Räumungsklage betreiben muss und/oder die Anschlussmieterin vom Rücktrittsrecht Gebrauch macht, kann es zu entsprechenden Prozesskosten sowie Leerstandzeiten und mit diesen zu Einnahmefälle und Leerstandskosten kommen. Dies kann wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben.

Auch ist nicht auszuschließen, dass als Folge der aktuellen Covid-19 Epidemie einzelne Mieter aufgrund der finanziellen Auswirkungen auf ihr Geschäftsmodell Insolvenz anmelden und ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Zudem besteht das spezielle Risiko, dass die Bedeutung des stationären Einzelhandels zukünftig durch die weitere Verbreitung des Internet- und Versandhandels schwindet, der Konkurrenzdruck in dieser Folge zunimmt und entsprechende Einzelhandelsflächen nicht mehr vermietbar sind. Ebenso könnte die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen im Einzugsbereich des Fachmarktzentrums der Fondsgesellschaft den Konkurrenzdruck erhöhen, die Profitabilität der Mieterin entsprechend negativ beeinflussen und die Nachvermietung erschweren.

Bei längerfristigem Leerstand kann es wegen fehlender Einnahmen zur Zwangsversteigerung der Immobilie der Fondsgesellschaft kommen, falls sie mangels ausreichender Einnahmen ihren Kapitaldienst aus der Fremdfinanzierung (Zinsen und Tilgung) nicht mehr decken kann. In diesem Fall ist ein vollständiger Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers möglich. Mit jeder Nachvermietung ist zudem das Risiko von Aufwand für Umbau und Anpassung des Mietgegenstandes verbunden, was im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Ausnahme des kalkulierten Baukostenzuschusses in Höhe von 2 Mio. Euro für den Mieterwechsel des SB-Warenhauses im Jahr 2031 sowie der kalkulierten Kosten in Höhe einer halben Jahresmiete für eventuelle Modernisierungsaufwendungen / -zuschüsse für die anderen Mietbereiche in den Jahren 2021 und 2026 sowie zusätzliche einmalige Sonderinstandhaltungskosten für beispielsweise eine Dachsanierung oder Modernisierungsarbeiten an der Haustechnik in Höhe von 1 Mio. Euro im Jahr 2024 nicht gesondert kalkuliert und aus der Liquiditätsreserve zu bezahlen ist. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen Kosten dieser Maßnahmen höher ausfallen als in der Wirtschaftlichkeitsrechnung unterstellt. Dies kann eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen.

#### FREMDFINANZIERUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung neben Eigenkapital über ein Darlehen der Volksbank im Bergischen Land in Höhe

von ursprünglich 38.558.500 Euro finanziert (Zwischenfinanzierung). Das Darlehen wurde bis längstens zum 31.12.2022 gewährt. Zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 31.12.2020 wird die Restvaluta der Zwischenfinanzierung durch ein langfristig bis zum 30.06.2030 gewährtes Darlehen der Mainzer Volksbank eG in Höhe von 24.500.000 Euro sowie durch Eigenkapital getilgt. Die Zinsfestschreibung erfolgte ebenfalls bis zum 30.06.2030 zu einem Zinssatz in Höhe von 0,93 Prozent p. a.

Auch wenn der Kapitaldienst für das Darlehen langfristig festgeschrieben ist, kann nicht sicher prognostiziert werden, zu welchen Konditionen die bis zum 30.06.2030 laufende Fremdfinanzierung der Fondsgesellschaft nach Ablauf der Zinsbindungsfrist oder der Darlehenslaufzeit verlängert bzw. ob überhaupt eine Anschlussfinanzierung vereinbart werden kann. Denkbar ist, dass Zins- und Tilgungsleistungen in einer Höhe zu erbringen sind, die aus den Einnahmen der Fondsgesellschaft nicht vollständig bedient werden können. Die Bank kann dann die Darlehen aus wichtigem Grund kündigen. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung ist der noch ausstehende Darlehensbetrag zur sofortigen Rückzahlung fällig. Im Falle einer vorzeitigen Rückführung der Darlehen hat die Fondsgesellschaft der Bank den entstandenen Schaden (insbesondere Zinsschaden) zu ersetzen. Im Fall einer vorzeitigen Kündigung der Darlehen durch die Bank und / oder für den Fall, dass die Bank ihren Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen während der Laufzeit der Darlehen 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 Fondsgesellschaft an die Anleger führen. Dies kann den teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers zur Folge haben.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung aufgrund geänderter Kreditvergaberichtlinien oder aufgrund von objektspezifischen Umständen andere als die bei Abschluss der Finanzierung festgestellten Beleihungsgrenzen gelten. In diesem Falle müsste das zu diesem Zeitpunkt fällige Darlehen zum Teil durch Eigenkapital der Fondsgesellschaft oder ihrer Gesellschafter oder durch höher verzinsliche Darlehensmittel abgelöst werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf den Barüberschuss der Fondsgesellschaft und somit auf die Ausschüttungen an die Anleger und könnte darüber hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen.

#### RISIKO AUS DER BESTELLUNG VON SICHERHEITEN

Im Rahmen der Darlehensaufnahme zur Finanzierung der erworbenen Vermögensgegenstände werden den kreditgewährenden Gläubigern Sicherheiten u. a. in Form von Grundschulden sowie Abtretungen von Forderungen aus geschlossenen Mietverträgen gewährt, sodass die Vermögensgegenstände wirtschaftlich und / oder rechtlich aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft ausscheiden.

Diese seitens der Fondsgesellschaft gewährten Sicherheiten ermöglichen es dem Gläubiger, im Falle von Leistungsstörungen, wie beispielsweise der Nichtzahlung des vereinbarten Kapitaldienstes, sich aus den gewährten Sicherheiten vorrangig zu befriedigen. Sofern die Fondsgesellschaft die Forderungen eines Gläubigers nicht auf anderem Wege bedienen kann, ist es insofern dem Gläubiger erlaubt, die ihm gewährten Sicherheiten zur Befriedigung heranzuziehen. Frei werdende Sicherheiten können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für andere zulässige Sicherungszwecke verwendet werden. Im Einzelfall kann es auch zu einer Abtretung von Grundschulden oder zur Sicherungsabtretung von Forderungen an Dritte durch den kreditgewährenden Gläubiger kommen. Sollte es nach einem Vertragsverstoß unter dem Darlehensvertrag zu einer Vollstreckung des Darlehensgebers in die Sicherheiten kommen, ist es möglich, dass der Erlös aus einer Zwangsvollstreckung nicht ausreicht, um nach Rückzahlung der Darlehensverbindlichkeiten Auszahlungen bzw. Ausschüttungen an die Anleger vorzunehmen. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen.

#### RISIKO RESULTIEREND AUS DER FREMDKAPITALQUOTE, LEVERAGE-EFFEKT

Die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung neben Eigenkapital über ein Darlehen der Volksbank im Bergischen Land in Höhe von ursprünglich 38.558.500 Euro finanziert (Zwischenfinanzierung). Das Darlehen wurde bis längstens zum 31.12.2022 gewährt. Zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 31.12.2020 wird die Restvaluta der Zwischenfinanzierung durch ein langfristig bis zum 30.06.2030 gewährtes Darlehen der Mainzer Volksbank eG in Höhe von 24.500.000 Euro sowie durch Eigenkapital getilgt. Die Zinsfestschreibung erfolgt ebenfalls bis zum 30.06.2030 zu einem Zinssatz in Höhe von 0,93 Prozent p. a. Die Finanzierungsquote der Fondsgesellschaft, bezogen auf den Gesamtaufwand der Investition inkl. Agio, beträgt zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung 43,8 Prozent, die Leveragequote 50,9 Prozent bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie. Dies entspricht gemäß den Berechnungsgrundlagen des § 3 der Anlagebedingungen 118,3 Prozent des aggregierten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft.

Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Anlageobjektes erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamtkapitalrentabilität des Anlageobjektes zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität führen als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital und somit starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen. Eine Darstellung der Hebeleffekte kann der im Kapitel 9 dargestellten „Sensitivitätsanalyse“ entnommen werden.

#### RISIKEN IN BEZUG AUF DEN GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 19.12.2019 den Grundbesitz in Langenfeld erworben. Im Zusammenhang mit dem Ankauf wurde eine Prüfung des Kaufgegenstandes (sogenannte Due Diligence) durchgeführt. Allerdings können noch unbekannt Sachverhalte auftreten, die zu zusätzlichen Kosten bei der Fondsgesellschaft führen. Im Rahmen des geschlossenen Grundstückskaufvertrags haften die Verkäufer im Wesentlichen nur für den lastenfremen Eigentumsübergang, nicht jedoch für Gebäudemängel. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln des Kaufgegenstandes sind insofern weitgehend ausgeschlossen und der Kaufgegenstand ist in dem vorhandenen gebrauchten und vom Käufer besichtigten Zustand auf diesen übergegangen. Zudem kann auch nach der Verjährung etwaiger Ansprüche ein Schadensfall eintreten, der heute noch nicht absehbar ist. Ferner kann auch die zukünftige Bonität der Verkäufer nicht vorausgesagt werden. Sofern bei der Fondsgesellschaft ein Schadensfall eintritt, der nicht anderweitig abgesichert ist, kann dies für den Anleger von einer Ausschüttungsreduzierung bis hin zu einem vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme zzgl. Agio führen.

#### RISIKO DER FEHLENDEN BONITÄT, INSOLVENZ ODER SÄUMIGKEIT WESENTLICHER VERTRAGSPARTNER

Es besteht stets das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner der Fondsgesellschaft, insbesondere die Mieterin real GmbH, die potenzielle Anschlussmieterin Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG, deren mithaftende Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin oder die mit dem Asset, Fonds oder Property Management beauftragten Gesellschaften, insolvent werden und deshalb oder aus sonstigen Gründen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Außerdem könnten wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft ihrerseits Verpflichtungen nicht erfüllen und insolvent werden könnte. Dies kann zu einem vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen. Es besteht zudem das Risiko, dass Schadenersatzansprüche aus Bonitäts- oder sonstigen Gründen gegen die Vertragspartner nicht durchsetzbar sind. Das kann das Anlageobjekt und die Kapitalanlage des Anlegers gefährden und einen vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme nach sich ziehen.

#### BAURECHTLICHE EINSCHRÄNKUNGEN, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Der Grundbesitz der Fondsgesellschaft liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Re 19 – Kölner Straße / Rheindorfer Straße – der Stadt Langenfeld, der seit dem 03.03.1977 in Kraft getreten ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden seither durch die 2. Änderung des Bebauungsplans vom 31.08.1992 sowie durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 29.09.2000 angepasst. Gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans ist der nördliche Grundstücksbereich, auf dem das SB-Warenhaus gelegen ist, als Sondergebiet (SO-Gebiet, sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) ausgewiesen. Diesbezüglich ist

ein Verbrauchermarkt in geschlossener Bauweise mit Flachdach und einer maximalen Grundfläche von 11.550 m<sup>2</sup> sowie einer maximalen Geschossfläche von 12.300 m<sup>2</sup> zulässig. Die Baugrenzen im Bebauungsplan umfassen hierbei offensichtlich das Bestandsgebäude sowie ein kleines Bau-  
feld für einen Imbiss. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf das Vordach an der Südwestseite entsprechend der schraffierten Fläche die Baugrenze überschreiten, ebenso das Vordach des Nebengebäudes (Lager) zwischen Hauptgebäude und Rheindorfer Straße an der Nordgrenze des Parkplatzes sowie die Treppenanlage an der östlichen Ecke des Gebäudes. Ein kleiner Bereich enthält eine maximal zweigeschossige Bebauung, während der weit überwiegende Teil des Gebäudes maximal eingeschossig zulässig ist. Die maximale Gebäudehöhe wird im eingeschossigen Teil des Gebäudes auf 5,50 m ab Fertigfußboden und der zweigeschossige Teil auf maximal 9,50 m ab Fertigfußboden festgesetzt. Darüber hinaus bestehen weitere Festsetzungen zu Schallemissionen, die an den Plangebietsgrenzen zu den Wohngebieten im Westen, Norden und Osten jeweils 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts nicht überschreiten dürfen. An der Plangebietsgrenze zu dem Gewerbegebiet im Süden dürfen die Schallemissionen 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts nicht überschreiten. Es wird darüber hinaus im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt und ein Teil von der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) betroffen sind. Die Anbauverbotszone dient einem Schutz der Bundesautobahn A 542. Der südliche Teil des Grundbesitzes, in dessen Bereich die Tankstelle, die Werkstätten sowie die Spielothek gelegen ist, ist gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE-Gebiet, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) ausgewiesen. Ausgeschlossen werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Abstand von 18 Metern zur Baugrenze parallel zur Rheindorfer Straße sind jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Rheindorfer Straße sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Einfriedungen dürfen in diesem Bereich nur auf der Baugrenze errichtet werden. Anlagen, die Staub, Geruchs- oder Lärmbelastungen mit einem Schallpegel von mehr als 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts – gemessen vor den Wohnräumen in den angrenzenden Wohngebieten – verursachen, sind ausgeschlossen. Zulässig sind maximal zwei geschossige Gebäude mit Dachneigung zwischen 0 bis 30 Grad. Die zulässige Grundflächenzahl wurde mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl mit 1,6 festgelegt. Ferner wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplans, die am 29.09.2000 in Kraft getreten ist, zum Schutz von integrierten Einzelhandelsstandorten, für das Gewerbegebiet die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der im Bebauungsplan aufgeführten Sortimentsliste ausgeschlossen. Auch wenn die aktuelle Nutzung den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht und insofern auch Bestandsschutz genießt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nachvermietung aufgrund von künftigen Änderungen des Bebauungs-

planes erschwert wird, wenn eine Nachnutzung anderer Art nicht möglich sein sollte. Hinsichtlich des mit der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG geschlossenen Anschlussmietvertrags für die Mietflächen des SB-Warenhauses wurde der Anschlussmieter über die aktuell geltende baurechtliche Genehmigungslage vollumfänglich informiert. Die seitens des Anschlussmieters nach Übergabe geplanten Umbauarbeiten werden aller Voraussicht nach eine öffentlich-rechtliche Genehmigung (Bau- oder Nutzungsgenehmigung) bedürfen, die dieser mit Unterstützung der Fondsgesellschaft einholen wird. Sobald wider Erwarten noch vor dem Beginn dieses Mietverhältnisses mit dem Anschlussmieter durch Änderungen des Bebauungsplans / Baurechts Regelungen zu Branchen-, Flächen- und / oder Sortimentsbeschränkungen in Kraft treten, die eine Verringerung der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche auf weniger als 8.000 m<sup>2</sup> oder der Pkw-Stellplätze auf weniger als 580 Parkplätze rechtsverbindlich vorsehen, muss die Fondsgesellschaft die Anschlussmieterin schriftlich auffordern, sich darüber zu erklären, ob sie den Mietgegenstand auch mit den neuen Auflagen übernimmt oder von dem geschlossenen Anschlussmietvertrag zurücktritt. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Stadt Langenfeld in ihrem Bemühen, den innerstädtischen Einzelhandel zu stärken, Umnutzungen des dezentralen SB-Warenhausstandorts sehr restriktiv prüft und solche Maßnahmen oder etwaige Erweiterungen sehr wahrscheinlich nicht gestatten wird. In diesen Fällen könnte ein Leerstand drohen. Möglich ist auch, dass durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in der Nachbarschaft eine Konkurrenzsituation geschaffen wird, die zu einer Mietverlagerung und / oder zu einer erschwerten Nachvermietung bis hin zum Leerstand führen kann. Das bedeutet für den Anleger, dass geringere oder keine Mieteinnahmen zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen können.

### KÜNDIGUNG DER BETEILIGUNG / AUSSCHLUSS EINES ANLEGERS

Die im Rahmen des prospektierten Beteiligungserwerbs beitretenden Anleger können ihre Beteiligung während der Fondslaufzeit nur aus wichtigem Grund kündigen. Ein kündigender Anleger erhält eine Abfindung in Höhe des Nettoinventarwertes seines Anteils, basierend auf den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Ausscheidens. Insoweit kann es für den betroffenen Anleger zu einem teilweisen Verlust der Zeichnungssumme kommen, soweit der Abfindungsanspruch niedriger ist als die ursprüngliche Zeichnungssumme. Des Weiteren kann eine solche Abfindung zu einem Liquiditätsproblem für die Fondsgesellschaft und damit der übrigen Anleger führen, was Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttung zur Folge haben kann, wenn dieses Liquiditätsproblem nicht durch Stundungsmöglichkeiten für das Abfindungsguthaben beseitigt werden kann. Dies kann insbesondere dann eintreten, wenn eine Mehrzahl von Anlegern ihre Beteiligung gleichzeitig kündigt. Wahrscheinlich wäre dann eine Liquidation der Fondsgesellschaft. Alle Anleger erhielten in diesem Fall nur einen Anteil am Liquidationserlös, der erheblich unter dem tatsächlichen Wert liegen kann. Dies kann beim Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen. Das gleiche Risiko besteht, wenn ein Anleger aus von ihm zu verantwortenden Gründen aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird.

## AUSFALLRISIKO BEI VERSICHERUNGEN, UNTERGANG UND ZERSTÖRUNG

Die Immobilie der Fondsgesellschaft ist seitens des Vermieters in üblichem Umfang gegen vorhersehbare Zerstörungsrisiken (Gebäude- und Haftpflichtversicherung) über die Laufzeit der Mietverträge zu versichern. Da jedoch nicht alle Schäden vollständig versicherbar sind (z. B. durch Krieg oder Kernenergie etc.), kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Schadensereignissen Einnahmeausfälle aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung von Gebäuden auftreten, ohne dass Versicherungsschädigungen erlangt werden können. Gleiches würde eintreten, wenn die entsprechenden Schäden zwar versichert wären, es aber zu einem Ausfall des Versicherers kommen würde. In solchen Fällen könnte es für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme kommen. Des Weiteren deckt eine Mietverlustversicherung nur einen Mietausfall auf begrenzte Zeit und nur wegen Objektproblemen; sie schützt nicht vor einem Mietausfall aufgrund von mieterbezogenen Problemen (z. B. Insolvenz eines Mieters). Bei Ausfall von regelmäßigen Mietzahlungen kann es für den Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zur Aussetzung der Ausschüttung kommen.

Ebenso könnte im Falle einer Kündigung bzw. eines Auslaufens eines Versicherungsvertrages der Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages nur unter Ausschluss bestimmter Risiken oder unter Inkaufnahme einer höheren Prämienzahlung möglich sein. Höhere Prämienzahlungen oder Kosten im Zusammenhang mit nicht mehr versicherten Risiken können beim Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen.

## ALTLASTEN

Ausweislich einer Auskunft des Kreises Mettmann, Umweltamt und untere Bodenschutzbehörde, Az.: 7021 E 320 35662/7 Pf vom 22.10.2019, aktualisiert durch weitere Auskunft vom 30.10.2019, werden größere Teilflächen des Grundbesitzes im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als Altlastenverdachtsfläche Nr. 35662/7 La sowie Nr. 35662/1 La geführt. Hierbei beruht die Eintragung Nr. 35662/7 La auf einer vormaligen Nutzung bis etwa 1999 als Standort für eine Autowaschanlage sowie eine Kleintankstelle. Genaue Kenntnisse über das Vorhandensein von umweltgefährdenden Stoffen aus der ehemaligen Nutzung liegen für die Altlastenverdachtsfläche Nr. 35662/7 jedoch nicht vor. Bodenuntersuchungen wurden gemäß den der Behörde vorliegenden Informationen bislang nicht durchgeführt. Deshalb kann zum jetzigen Zeitpunkt eine mögliche Bodenverunreinigung durch die ehemalige Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Mögliche Eingriffe in den Untergrund sollen entsprechend der Behörde daher in Begleitung eines Fachgutachters und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt werden.

Bei der Fläche Nr. 35662/1 La handelt es sich um eine – zumindest teilweise – sanierte Fläche, zu der sich die ergänzende Altlastenauskunft vom 30.10.2019 wie folgt äußert: Im Vorfeld von Umbaumaßnahmen veranlasste die damalige Betreibergesellschaft eine gutachterliche Untersuchung des Tankstellengeländes. Dabei wurden neben geringfügig erhöhten MKW-Bodengehalten stark erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft

festgestellt, die im Bericht vom Mai 1995 dargestellt sind. Um Zünd- und Explosionsgefahren bei den Umbauarbeiten zu vermeiden, empfahl der Sachverständige eine Bodenluftsanierung im Vorfeld des Umbaus. Daraufhin wurde noch im Mai 1995 eine Bodenluftsanierungsanlage in Betrieb genommen, die aus insgesamt 6 Pegeln die Bodenluft absaugte und reinigte. Nach einem schnellen Rückgang der Schadstoffgehalte wurden die Umbauarbeiten ausgeführt. Durch die Bodenluftsanierung konnten 800 kg BTEX aus dem Untergrund entfernt und damit die durch Bodenaustausch anfallenden Sanierungskosten deutlich reduziert werden. Insgesamt mussten ca. 10 m<sup>3</sup> ölverunreinigten Bodens ausgehoben und einer mikrobiologischen Aufbereitung zugeführt werden. Die im Schadenszentrum nach dem Umbau verbliebenen Restbelastungen wurden nach der Wiederverfüllung durch erneute Inbetriebnahme der Bodenluftabsaugung bis zum Erreichen des Sanierungsziels im November 1996 reduziert. Aus der gutachterlichen Überwachung der Sanierung wurde deutlich, dass eine Grundwassergefährdung nicht bestand (Abschlussgutachten: Nov. 1996). Des Weiteren sind gemäß Auskunft auf dem Grundbesitz „Informelle Altablagerungen sowie Altstandorte“ verzeichnet, die als Flächen 35662\_5 La, 35662\_6 La, 35662\_24 La und 35662\_25 La bezeichnet sind. Ein mögliches Gefährdungspotenzial durch die Ablagerungen ist nicht auszuschließen. Genauere Kenntnisse über das Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser liegen der Behörde aber derzeit nicht vor. Ferner kann es nicht ausgeschlossen werden, dass sich über die bereits bekannten Altlasten hinaus auf dem Grundstück noch weitere, bisher unbekanntes bzw. unentdeckte Altlasten befinden oder künftig noch entstehen. Vor diesem Hintergrund kann die Fondsgesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder aufgrund vertraglicher Verpflichtungen auch zukünftig noch zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen herangezogen werden. Ferner besteht das Risiko, dass das Vorhandensein von Altlasten oder Schadstoffen Einschränkungen bei zukünftigen Erweiterungen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, mit sich bringen kann. Die durch die Fondsgesellschaft zu tragenden Kosten für die Beseitigung und / oder die bis zu einer Beseitigung entgangenen Mieteinnahmen könnten das Ergebnis der Fondsgesellschaft und / oder den Wert ihrer Immobilie mindern, was zu einer Reduzierung von Ausschüttungen, der vorübergehenden Aussetzung von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen kann.

## RISIKEN AUS BAUMÄNGELN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Anlageobjekt der Fondsgesellschaft mit Baumängeln behaftet ist und deren Beseitigung mit entsprechend hohen Kosten für die Fondsgesellschaft verbunden ist. Mögliche Verdachtsmomente auf das Vorhandensein von Gebäudeschadstoffen oder belasteten Bau- und Anlagenteilen konnten im Rahmen der technischen Begehungen bei der Due Diligence nicht festgestellt werden. Aufgrund der Errichtung des SB-Warenhauses im Jahr 1983 kann jedoch grundsätzlich das Vorhandensein von dem Baujahr spezifischen und mit Schadstoffen belasteten Materialien nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Beseitigung derartiger Mängel hätte negative Auswirkungen auf den Barüberschuss der Fondsgesellschaft und somit auf die Ausschüt-

tungen an den Anleger und könnte darüber hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

### RISIKO DER WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIE

Die Kalkulation der Fondsgesellschaft basiert auf der Annahme einer Wertsteigerung der Immobilie. Deren tatsächlich erzielbarer Veräußerungserlös hängt jedoch insbesondere von der Entwicklung des deutschen und des regionalen Immobilienmarktes für Gewerbeimmobilien sowie der Entwicklung des Standortes und des Zustandes der Immobilie ab. Sofern sich die Märkte, der Standort oder die Immobilie schlechter entwickeln als erwartet, können die kalkulierten Ergebnisse nicht erreicht werden, sodass zum einen die kalkulierten Erträge nicht erzielt werden können, und zum anderen die Fondsgesellschaft das in die Immobilie investierte Kapital ganz oder teilweise nicht zurückerhält. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn im Zusammenhang mit einer eventuellen Nachvermietung noch erhebliche Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich werden (sogenannte Revitalisierungskosten) bzw. aufgrund von geänderten Flächenanforderungen beispielsweise eine Neupositionierung des SB-Warenhauses mit weiterer Unterteilung der Mietflächen erforderlich wird. Hierdurch kann die Kapitalanlage gefährdet werden, was zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages des Anlegers führen kann.

### RISIKEN AUS DEM MANAGEMENT DES FONDS UND DER IMMOBILIE

Gemäß den gesetzlichen Anforderungen des KAGB hat die Fondsgesellschaft die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zu ihrer Verwaltung bestellt. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH entscheidet in ihrer Eigenschaft als zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft in eigenem Ermessen insbesondere über die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wird hierbei weitgehend von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalt eingeschränkt. Der wirtschaftliche Erfolg des Beteiligungsangebotes ist insofern von der Erfahrung und Kompetenz der beauftragten DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH abhängig. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft trotz ihrer vertraglichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Fondsgesellschaft wirtschaftlich nachteilige Entscheidungen trifft. Solche Entscheidungen können das Vermögen der Fondsgesellschaft und damit auch die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft gefährden und zu Mehrkosten führen. Diese Mehrkosten könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder gegen aufsichtsrechtliche Pflichten verstößt, ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht berechtigt, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH das Recht zur Verwaltung der Fondsgesellschaft zu entziehen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nur unter Mehrkosten eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Übernahme der Verwaltung bestellen kann oder

– falls keine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt werden kann – die Fondsgesellschaft abgewickelt werden würde. Diese Mehrkosten oder aber auch die vorzeitige Abwicklung könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

### RISIKEN AUS MÖGLICHEN INTERESSENKONFLIKTEN

Alleinige Gesellschafterin der Kapitalverwaltungsgesellschaft und geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, ist die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG als Konzernholding der Hahn Gruppe, zu der auch die Komplementärin der Fondsgesellschaft zählt. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen und personellen Verflechtungen zwischen der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und den anderen Konzernunternehmen der Hahn Gruppe können Interessenkonflikte auftreten. Es besteht insofern das Risiko, dass die Interessen der Fondsgesellschaft und damit der Anleger in diesen Fällen nicht oder nicht mit der gleichen Nachhaltigkeit wie die der miteinander verflochtenen Unternehmen durchgesetzt werden und diese in wirtschaftlich nachteiligen Entscheidungen münden, die zu Mehrkosten bei der Fondsgesellschaft führen. Diese Mehrkosten könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

### VERWAHRSTELLENRISIKEN

Die Verwahrstelle ist mit der Sicherstellung der mit den Anlagebedingungen konformen Zahlungsströme der Fondsgesellschaft beauftragt. Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln der Fondsgesellschaft kommen kann oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt. Dies kann auch passieren, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht vertragsgemäß nachkommt. Hierdurch kann die Kapitalanlage der Fondsgesellschaft gefährdet werden, was zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages des Anlegers führen kann.

### PROGNOSEGEFÄHRDENDE RISIKEN

Prognosegefährdende Risiken sind solche, die zu geringeren Einnahmen oder aber höheren Ausgaben als prognostiziert führen können. Der Eintritt der nachstehend genannten Risiken kann dazu führen, dass der Anleger geringere Ausschüttungen als prospektiert bzw. keine Ausschüttungen erhält.

### VERMIETUNG / INDEXIERUNG

Änderungen der Einnahmen – von Zahlungsverweigerungen, Ausfall und Insolvenz von Mietern, der Geltendmachung von Mietminderungen, Zurückhaltungs- und Aufrechnungsrechten abgesehen – hängen ausschließlich von der Entwicklung des für Mietanpassungen vereinbarten Preisindex ab. Hier können die tatsächlichen Entwicklungen negativ von den prognostizierten, der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft im Prospekt zugrunde gelegten, Entwicklungen abweichen.

Zur Fortschreibung der Preisindexreihe wurde eine gestaffelte Inflationsrate von 1,50 Prozent p. a. bis zum Jahresende 2021 und anschließend von 1,75 Prozent p. a. (jeweils bezogen auf den Jahresvormonat) angenommen. Die gewählte Inflationsrate orientiert sich hierbei grundsätzlich an den Inflationszielvorgaben der Europäischen Zentralbank (EZB), wobei mit Rücksicht auf aktuelle Marktgegebenheiten entsprechende Abschläge mittels der Staffellung berücksichtigt wurden. Bei einer geringeren Steigerung des Preisindex bzw. der Inflationsrate würden die Mieten weniger stark als angenommen steigen, was negative Auswirkungen auf die prognostizierten Ausschüttungen an die Anleger haben würde. Abweichungen von dieser Prognose können insbesondere vor dem Hintergrund der schwer einzuschätzenden Inflationsentwicklung nicht ausgeschlossen werden. So zeigt die Entwicklung in den letzten Jahrzehnten trotz einer durchschnittlichen Inflationsentwicklung von rund 2 Prozent p. a. in Einzeljahren auch sprunghafte Indexentwicklungen sowie Phasen mit besonders geringen Inflationsraten auf. Sollte daher die zukünftige Inflation geringer ausfallen als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angenommen, werden die prognostizierten Mieten geringer und / oder später ansteigen. Durch geminderte Mieteinnahmen reduzieren sich die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft und ebenso der Marktwert ihrer Immobilie. Dies kann dazu führen, dass der Anleger im Verkaufsfall eine geringere Ausschüttung erhält als prognostiziert oder aber auch bereits während der laufenden Bewirtschaftung Ausschüttungsminderungen bis hin zum vollständigen Ausfall der Ausschüttung in Kauf nehmen muss.

### INSTANDHALTUNG / INSTANDSETZUNG

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden die Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen für Instandhaltungs- / Instandsetzungsausgaben zugrunde gelegt, die naturgemäß nur Mittelwerte darstellen. Abweichungen nach oben sind nicht auszuschließen. Der Umfang der gegebenenfalls von den Mietern vorzunehmenden Instandhaltungen ist von den Mietverträgen abhängig und nur sehr eingeschränkt durch die Mieter zu erbringen. In Bezug auf die geschlossenen Mietverträge bedeutet dies, dass die Mieter zwar grundsätzlich für Schönheitsreparaturen in den Innenräumen zuständig sind, Wartungen und Instandsetzungen des Mietgegenstandes jedoch überwiegend Sache des Vermieters sind. Ungeachtet dieser bereits eingeschränkten Verpflichtung der Mieter kann ein Nachteil drohen, wenn sie ihre Pflichten nicht erfüllen, beispielsweise wegen mangelnder Bonität. Außerdem kann angesichts der immer ausdifferenzierteren Rechtsprechung nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Regelungen zur Instandhaltung / Instandsetzung / Schönheitsreparatur rechtlich angegriffen werden. Des Weiteren sind Kosten einer grundsätzlichen Revitalisierung des Gebäudes, die nach längerer Nutzung, auch zum Ende der derzeitigen Nutzungsverhältnisse, eintreten können, mit Ausnahme der kalkulierten Kosten für beispielsweise den Mieterbaukostenzuschuss im Zusammenhang mit dem unterstellten Wechsel des Mieters des SB-Warenhauses oder den kalkulierten Kosten im Zusammenhang mit den unterstellten Mietvertragsverlängerungen in den Jahren 2021 und 2026 in Höhe von jeweils einer halben Jahresmiete sowie den einmaligen Sonderinstandhaltungskosten für beispielsweise die Sanie-

rung von Dachflächen oder Modernisierungen der Haustechnik in Höhe von 1 Mio. Euro im Jahr 2024 nicht gesondert kalkuliert. Dadurch müssen Revitalisierungen sowie Aus- und Umbauten aus der Liquiditätsreserve, aus einer Kreditaufnahme, aus Einnahmenüberschüssen oder aus einer Kombination dieser Finanzierungsquellen bezahlt werden, was beim Anleger Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttungen zur Folge haben könnte.

### NICHT UMLEGBARE NEBENKOSTEN

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden die Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen für nicht auf die Mieter umlegbare Nebenkosten zugrunde gelegt. Die hierfür kalkulierten Beträge entsprechen den Erfahrungswerten der vorangegangenen Bewirtschaftungsjahre und stellen naturgemäß nur Schätzwerte dar. Abweichungen nach oben sind nicht auszuschließen. Soweit diese Kosten höher ausfallen, würde dies zu Lasten des Bewirtschaftungsüberschusses der Fondsgesellschaft gehen. Auch ist nicht auszuschließen, dass Mieter die Zahlung von Nebenkosten verweigern, soweit über die Betriebskostenverordnung hinaus Kosten auf den Mieter umgelegt werden. Einzelne vertragliche Regelungen zur Kostenumlegung könnten hierbei rechtlich kontrovers diskutiert werden, wobei angesichts der sich ständig verändernden Rechtsprechung nicht im Voraus beurteilt werden kann, wie hierüber im Streitfall entschieden würde. Diese Mehrkosten könnten ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen beim Anleger führen.

### AUSSCHÜTTUNGEN / GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt die erwarteten Ausschüttungen der Fondsgesellschaft dar. Die wirtschaftliche Entwicklung kann jedoch zu Abweichungen führen. Auch Gesellschafterbeschlüsse können zu negativen Abweichungen führen, da die Anleger als Gesellschafter / Treugeber über die Höhe der Ausschüttung von Gewinn zu beschließen haben. Auch hier können die tatsächlichen Entwicklungen zu Änderungen, d. h. Minderungen der Ausschüttungen, führen. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt auch davon ab, welche Struktur der Gesellschafterkreis hat. Sowohl im Rahmen der Erstplatzierung der Anteile als auch während der Bewirtschaftungsphase kann es durch Übertragungen von Gesellschaftsanteilen zu Mehrheitsbeteiligungen bei der Fondsgesellschaft kommen. Dem Willen der Mehrheit sind dann Minderheiten weitgehend unterworfen. Sie müssen mehrheitlich gefasste Gesellschafterbeschlüsse gegen sich gelten lassen. So können z. B. auch gegen die Interessen Einzelner geringere Ausschüttungen als prognostiziert oder eine Aussetzung der Ausschüttungen beschlossen werden. Denkbar sind ebenfalls andere Beschlüsse wie beispielsweise ein Verkauf der Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist oder in einer schlechten Marktphase, die bei dem einzelnen Anleger zu einer geringeren Endausschüttung als prognostiziert oder zu etwaigen Steuerzahlungen beim Anleger führen. Darüber hinaus können Kommanditisten zur gegebenenfalls anteiligen Rückzahlung an die Fondsgesellschaft verpflichtet sein (§ 31 GmbHG analog), wenn und soweit Ausschüttungen zu einer Erhöhung des Haftungsrisikos der Komplementärin gemäß §§ 161 Abs. 2, 128 HGB über deren Stammkapitalziffer hinaus führen.

## STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die steuerlichen Erläuterungen dieses Beteiligungsangebotes beruhen auf der aktuellen Rechtslage bei Prospektaufstellung. Es gibt jedoch keine Sicherheit, dass die derzeit geltenden Steuergesetze und Richtlinien, Verwaltungserlasse, Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis unverändert über die Beteiligungsdauer fortbestehen. Vor dem Hintergrund der im Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellten Sachverhalte, dass der Gesetzgeber beispielsweise ein spätestens ab dem Jahr 2025 zur Anwendung kommendes Grundsteuerreformgesetz zur Neuregelung der Grundsteuererhebung beschlossen hat oder die Finanzministerkonferenz beschlossen hat, ein Gesetzespaket auf den Weg zu bringen, das sogenannte Share Deals (Handel mit Gesellschaftsanteilen) einschränkt, ist davon auszugehen, dass zumindest insoweit die derzeit geltenden Regelungen eine Änderung erfahren werden. Dies kann für den Anleger eine zusätzliche Steuerlast bedeuten. Für die Ermittlung der steuerlich zulässigen Absetzungen für Abnutzungen ist eine Aufteilung der Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten der Immobilie auf die Wirtschaftsgüter Grund und Boden, Gebäude, Außenanlagen sowie Betriebsvorrichtungen vorzunehmen. Grundsätzlich besteht ein Risiko darin, dass die Finanzverwaltung diese Aufteilung im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung nicht anerkennt und eine abweichende Aufteilung vornimmt. Daraus könnten geringere Absetzungen resultieren, die sich wiederum auf das steuerliche Ergebnis des Anlegers und dessen Steuerbelastung nachteilig auswirken würden.

## INGESCHRÄNKTE FUNGIBILITÄT

Die Beteiligung ist als langfristige Anlage anzusehen. Da kein geregelter (börsenähnlicher) Markt für den Handel mit Gesellschaftsanteilen von Personengesellschaften existiert, ist der Anleger auf seine individuellen Veräußerungsmöglichkeiten angewiesen. Der Anleger trägt das Risiko, im Falle eines Verkaufsbedürfnisses keinen Käufer zu finden oder aufgrund geringer Nachfrage die Beteiligung nur deutlich unter Wert verkaufen zu können. Übertragungen unterliegen ferner Beschränkungen nach dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag. Nach dem Treuhandvertrag sind die von der Treuhänderin für den Anleger gehaltenen Kommanditbeteiligungen nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur einschließlich der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandverhältnis insgesamt übertragbar. Die Übertragung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Treuhänderin, wobei die Treuhänderin diese nur aus wichtigem Grund versagen kann. Gemäß des Gesellschaftsvertrages ist die Übertragung nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur mit der Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters zulässig. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Als wichtiger Grund kommt z. B. die drohende Belastung der Fondsgesellschaft mit Aufwendungen, insbesondere Steueraufwendungen in Betracht. Der Anleger hat die bei der Übertragung von (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen oder Teilen hiervon entstehenden Kosten und Aufwendungen selbst zu tragen, was seinen Verkaufserlös entsprechend mindert.

## ÄNDERUNG RECHTLICHER RAHMENBEDINGUNGEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen, insbesondere durch gesetzliche und regulatorische Änderungen oder aber auch Änderungen in der Auslegung von regulatorischen Vorschriften, zu Nachteilen und einem erhöhten Verwaltungsaufwand bei der Fondsgesellschaft führt, der einen erhöhten Kostenaufwand sowie ggf. einen möglichen Anpassungsbedarf im Hinblick auf die rechtliche Struktur nach sich zieht. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass künftig zusätzliche Verwaltungskosten der Fondsgesellschaft entstehen, die beim Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttung führen. Auch ist anzumerken, dass es aufgrund des Fehlens einer gefestigten Rechtsprechung zum Thema Verbraucherrechte von Anlegern z. B. bei einer geänderten Rechtsprechung bzgl. der Widerrufsrechte zu einer rückwirkenden Auflösung von Zeichnungen kommen kann, die bei der Fondsgesellschaft zu ungeplanten negativen Liquiditätsabflüssen führen kann.

## RISIKO EINER RÜCKABWICKLUNG

Sollte das geplante Eigenkapital aufgrund eines verzögerten Platzierungsverlaufs nicht oder nicht rechtzeitig platziert werden, kann es zu einem Aussetzen der Fondsschließung kommen. Der Anleger würde in diesem Fall zwar seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen, ein Anspruch auf eine Entschädigung für entgangene Gewinne aus einem Alternativinvestment bestehen jedoch nicht.

## SCHLICHTUNGSVERFAHREN

Die Fondsgesellschaft schließt sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. an und unterwirft sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Nach der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. ist die Fondsgesellschaft an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit weder Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft noch kaufmännische Entscheidungen, insbesondere aus der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, noch die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage noch ein Musterverfahren zum Gegenstand hat. Das bedeutet, dass die Fondsgesellschaft in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, welche die Fondsgesellschaft verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstandes richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Anrufung der Ombudsstelle durch Anleger zu negativen finanziellen Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft kommen kann, wodurch die Ausschüttungsfähigkeit der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden könnte und dieser Umstand beim Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttungen führen kann.

## 4. ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### FIRMA, RECHTSFORM UND SITZ DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Investmentvermögen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist am 26.06.2013 errichtet und am 12.07.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 eingetragen worden. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb wurde der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH am 02.04.2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach mit der Geschäftsanschrift Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach.

### ANGABEN ÜBER DIE NAMEN DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATS

Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind Herr Jörn Burghardt, Herr Uwe de Vries und Herr Dr. Jan Stoppel, jeweils geschäftsansässig in der Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Herr Burghardt verantwortet innerhalb der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH die Marktbereiche Portfolioverwaltung, Fonds Management, Vertrieb und Fondskonzeption. Herr de Vries verantwortet das Controlling und Herr Dr. Stoppel das Risiko Management und Recht.

Der Aufsichtsrat der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH besteht aus Herrn Thomas Kuhlmann (Aufsichtsratsvorsitzender), Herrn Dr. Peter Arnhold und Frau Bärbel Schomberg.

Angaben über die von den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats ausgeübten Hauptfunktionen außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind in der tabellarischen Aufstellung im Kapitel 12 „Wesentliche Vertragspartner“ des Verkaufsprospektes dargestellt.

### AUFGABEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH wurde im Rahmen des mit der Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG geschlossenen Verwaltungsvertrages als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Investmentvermögen bestellt. Im Rahmen ihrer übernommenen Aufgaben obliegt ihr die Verwaltung des Investmentvermögens im Sinne des KAGB. Hierzu gehören insbesondere die Anlageverwaltungsfunktionen gemäß Anhang I Ziffer 1 der Richtlinie 2011 / 61 / EU bzw. gemäß § 1 Absatz 19 Nr. 24 KAGB, d. h. die Portfolioverwaltung und das Risiko Management des Investmentvermögens. Darüber hinaus erbringt sie für das Investmentvermögen weitere administrative Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I Ziffer 2 der Richtlinie 2011 / 61 / EU wie die Fondsbuchhaltung und die Rechnungslegung, die Einholung bzw. Beauftragung notwendiger rechtlicher und steuerlicher Dienstleistungen für die Fondsgesellschaft, die Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, die Bewertung des Investmentvermögens, die Ausschüttungen, die Bearbeitung von Kundenanfragen, das Meldewesen sowie ggf. weitere notwendige Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätig die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund einer Vollmacht und für Rechnung der Fondsgesellschaft die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Dabei beachtet sie die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft. Die Portfolioverwaltung umfasst auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens und das laufende Fonds und Asset Management. Sie wendet ein geeignetes Risiko Managementsystem gemäß § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der Fondsgesellschaft und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen. Die Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist – soweit gesetzlich zulässig – beschränkt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für die Wertentwicklung des Investmentvermögens oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Ferner ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes betraut. In diesem Zusammenhang übernimmt die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich der Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen und von Vertriebsmaterialien, der Auswahl und Koordination der rechtlichen und steuerlichen Berater sowie Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Begleitung des Vertriebsanzeigeverfahrens. Darüber hinaus ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals und entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft mit der Liquidation des Investmentvermögens zum Ende der Fondslaufzeit beauftragt.

Der Verwaltungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten möglich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten.

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risiko Managements, die Risiko Managementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen. Er erhält diese Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## AUSLAGERUNGEN UND ÜBERTRAGENE DIENSTLEISTUNGEN, INTERESSENKONFLIKTE

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, als 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, hat die folgenden Tätigkeiten an verbundene Unternehmen der Hahn Gruppe (HAHN Fonds Invest GmbH und HAHN Fonds und Asset Management GmbH, welche im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG einbezogen werden) sowie an Dritte ausgelagert:

- Immobilienspezifische Tätigkeiten wie das technische und kaufmännische Property Management an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH
- Immobilienspezifische Tätigkeiten der Akquisitionsvorbereitung von Immobilien sowie Revitalisierungs- und Projektentwicklungsbegleitung an die HAHN Fonds Invest GmbH
- Administrative Tätigkeiten, wie die Buchhaltung der Fondsgesellschaft, das Personalwesen, Finanzierung sowie die elektronische Datenverarbeitung und sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Bereiche (Bereitstellung von Hard- / Software und deren Wartung) an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
- Tätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Inter-

- nen Revision, die Bereiche Geldwäsche und Compliance sowie Datenschutz an die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg
- Immobilienbewertungen, u. a. an die Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt am Main, Herrn Heiko Glatz, Frankfurt am Main

Während hinsichtlich der Auslagerungen auf Externe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Umstände oder Beziehungen erkennbar sind, die einen Interessenkonflikt der Kapitalverwaltungsgesellschaft begründen können, sind hinsichtlich der Auslagerungen an verbundene Unternehmen der Hahn Gruppe grundsätzlich solche Umstände oder Beziehungen erkennbar. Diese könnten beispielsweise gegeben sein, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf eigene Rechnung und / oder auf Rechnung von anderen von ihr betreuten Investmentvermögen an Geschäfts- und Handelsaktivitäten beteiligt ist, während andere Anleger oder Investmentvermögen ebenfalls zur gleichen Zeit in den entsprechenden Märkten aktiv sind. Ferner bestehen solche Umstände oder Beziehungen aufgrund des Umstandes, dass bei den seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der Hahn Gruppe insgesamt für unterschiedliche Eigentümer betreuten Immobilienportfolios teilweise die gleichen Vertragspartner bestehen und zugleich die Interessen mehrerer Eigentümer gegenüber diesen Vertragspartnern vertreten werden müssen.

Zum Umgang mit solchen potenziellen Interessenkonflikten hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Compliance-Richtlinien entsprechende Standards und Verhaltenspflichten zum Umgang mit Interessenkonflikten implementiert. Hierdurch sollen Interessenkonflikte frühzeitig identifiziert und zur Sicherung einer fairen Behandlung von Anlegern gesteuert werden.

## VERGÜTUNGSPOLITIK DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsführung, risikorelevanten Mitarbeitern und Kontrolleinheiten risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Neben diesen festen Gehaltsbestandteilen werden in Einzelfällen variable Vergütungen – welche ausschließlich als zusätzliche individuelle Leistungsanreize dienen – vereinbart sowie Tantieme auf freiwilliger Basis gezahlt, die jeweils unabhängig von der Performance des verwalteten Vermögens sind.

Die Struktur der Vergütungen berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Gestaltung und Verabschiedung der Vergütungspolitik zuständig; ein Vergütungsausschuss besteht derzeit nicht. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berech-

nung und der Identität der für die Zuteilung zuständigen Personen betreffend die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen, sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft ([www.hahnag.de/kvg/publikationen](http://www.hahnag.de/kvg/publikationen)) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der auf der Internetseite zur Verfügung gestellten Informationen übermittelt.

## ANGABEN ÜBER KAPITAL DER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND ZUSÄTZLICHE EIGENMITTEL ZUR ABDECKUNG POTENZIELLER HAFTUNGSRISIKEN

Das gezeichnete und vollständig eingezahlte Kapital der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH beträgt 125.000 Euro. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH muss gemäß § 25 Abs. 4 KAGB zu jeder Zeit über anrechenbare Eigenmittel von mindestens einem Viertel der im vorangegangenen Jahr angefallenen fixen Gemeinkosten verfügen.

Ferner sind Berufshaftpflichtrisiken in Höhe von wenigstens 0,01 Prozent des Wertes der von ihr verwalteten AIF über zusätzliche Eigenmittel abzudecken oder eine nach § 25 Abs. 6 Nr. 2 KAGB und Richtlinie 2011 / 61 / EU geeignete Versicherung abzuschließen. Dem folgend verfügt die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH zur Abdeckung potenzieller Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 1 KAGB zum Zeitpunkt der Prospekterstellung über zusätzliche Eigenmittel in Höhe von 127.570 Euro. Diese Beträge werden jährlich überprüft und angepasst.

## ANGABEN ÜBER DIE WEITEREN INVESTMENTVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, neben dem prospektgegenständlichen, die folgend genannten Investmentvermögen:

- Hahn SB-Warenhaus Eching GmbH & Co. KG
- Hahn SB-Warenhaus Würselen GmbH & Co. KG
- HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- HAHN VZWL - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn German Mixed-Use Fund II GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund II
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund III

## KONZERNVERBUND HAHN GRUPPE

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist ein Konzernunternehmen der in Bergisch Gladbach ansässigen Hahn Gruppe, die seit über 35 Jahren zu den namhaften Initiatoren geschlossener Immobilienfonds zählt und auf das Segment für großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland fokussiert ist.

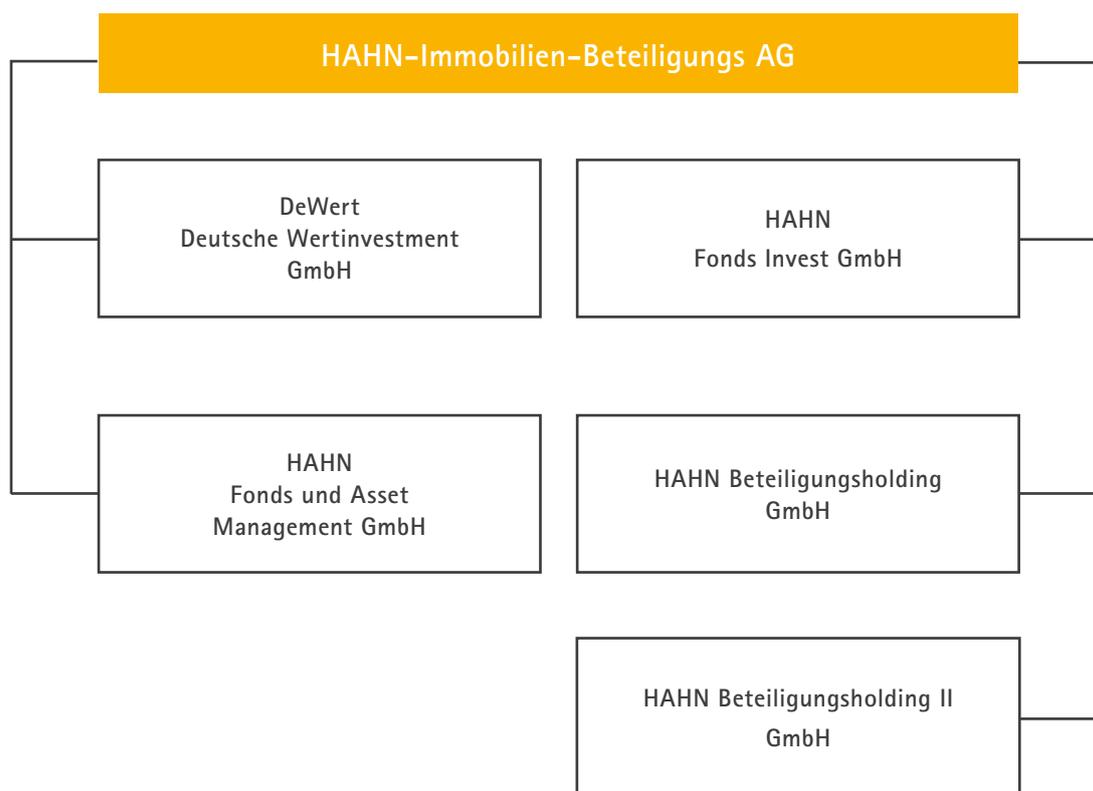
Neben der Konzeption und dem Vertrieb von Kapitalanlageprodukten für institutionelle und private Investoren liegt die Kernkompetenz der Hahn Gruppe in dem ganzheitlichen Management der verwalteten Einzelhandelsimmobilien. Ihr Leistungsspektrum deckt hierbei den gesamten Wertschöpfungsprozess des Immobilieninvestments ab: Der Ankauf, das Management und die Veräußerung erfolgen aus einer Hand mit dem Anspruch, den Anlageerfolg der Kunden zu maximieren. Die Unternehmensgeschichte der Hahn Gruppe reicht zurück bis in das Jahr 1982, als der erste Immobilienfonds aufgelegt wurde. Mit inzwischen über 180 aufgelegten Immobilienfonds für Privatkunden und semiprofessionelle Anleger und einem bisherigen historischen Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. Euro zählt die Hahn Gruppe zu den bedeutenden Emittenten von geschlossenen Fonds. Neben den klassischen Immobilienfonds für private Investoren hat die Hahn Gruppe über ihre Konzerntochter DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Darüber hinaus bringt die Hahn Gruppe ihre Service- und Managementleistungen auch im Rahmen von Kooperationen für andere Kapitalanlagegesellschaften, die Immobilien-Spezialfonds auflegen, oder für ausländische Investoren, die sich am deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt engagieren, ein. So hat sich die Hahn Gruppe u. a. mit dem im Sommer 2008 aufgelegten ersten institutionellen Investmentfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund auch als Full-Service-Manager für institutionelle Investoren etablieren können. Der Fonds mit einem Zielvolumen von rund 750 Mio. Euro richtet sich vorwiegend an Versicherungen und Pensionskassen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Heute betreut die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 3 Mrd. Euro an rund 145 Standorten in Deutschland für über 3.800 Kunden.

## LEISTUNGSBILANZ SCHAFFT VERTRAUEN

Anleger, die sich für die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds interessieren, sollten, bevor sie sich für eine Beteiligung entscheiden, die Leistungsbilanz / den Performancebericht des Initiators prüfen. Diese / dieser gibt Antwort darauf, wie erfolgreich der Initiator des Fonds bei seinen bisher realisierten Projekten war. Sie zeigt, wie sich die Ergebnisse der in der Vergangenheit aufgelegten Fonds im Vergleich zu den im Prospekt in Aussicht gestellten Prognosen entwickelt haben.

Die Hahn Gruppe kann als Fondsinitiatorin eine positive Leistungsbilanz vorweisen. Sie orientiert sich hinsichtlich ihres Inhalts und Aufbaus an den Grundsätzen und Leitlinien des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

e. V., der die ehemals vom bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e. V. entwickelten und branchenweit als Standard anerkannten Grundsätze und Leitlinien übernommen hat. Bis zum 31.12.2018 hatte die Hahn Gruppe 183 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 151 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 27 Private Placements und zwei § 6b / 6c EStG Rücklagen-Fonds sowie Spezial-AIF nach KAGB. Rückabwicklungen gab es bisher keine. Die jährlichen aktualisierten Performanceberichte sind unter [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) zum Download bereitgestellt oder können kostenfrei als Druckversion bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, angefordert werden.



Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die Konzernholding der Hahn Gruppe. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind drei spezialisierte operative Tochtergesellschaften sowie weitere nicht operativ tätige Tochtergesellschaften angesiedelt.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist in ihrer Funktion als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Auflage, den Vertrieb und die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländisch geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs sowie offenen Spezial-AIFs zuständig und verantwortet insbesondere das Portfolio und Risiko Management der von ihr verwalteten Investmentvermögen.

Die **HAHN Fonds und Asset Management GmbH** ist für das umfassende Immobilien Management zuständig und verantworten die Vermietungsaktivitäten, das Property und das Center Management der betreuten Immobilien. Ferner obliegt der **Hahn Fonds und Asset Management GmbH** die Verwaltung der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen.

Die **HAHN Fonds Invest GmbH** koordiniert die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures und steuert etwaige Revitalisierungsmaßnahmen und die Neuentwicklung von Immobilien.

Die beiden Holdinggesellschaften **HAHN Beteiligungsholding GmbH** und **HAHN Beteiligungsholding II GmbH** verwalten die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments der Hahn Gruppe.

Die **HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG** steht unter der einheitlichen Leitung des Vorstandes, der sich aus den beiden Mitgliedern Herrn Thomas Kuhlmann (Vorsitzender) und Herrn Jörn Burghardt zusammensetzt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind Herr Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender), Herr Joachim Loh, Herr Stefan Brendgen und Herr Michael Hahn.

## DIE BEDEUTENDSTEN STANDORTE DES VON DER HAHN GRUPPE VERWALTETEN IMMOBILIENPORTFOLIOS

Objektname	Objekttyp	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsquote	Baujahr / letztes Refurbishment	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Zugang	Investitionsvolumen in Mio. Euro
Friedrichshafen Bodensee-Center	FMZ	40.000	100%	2003	64.700	2003	50-60
Fulda Kaiserwiesen	FMZ	36.000	100%	2004	93.900	2004	50-60
Nordhorn Rawe Ring Center	FMZ	24.000	98%	2007	50.000	2008	40-50
Alex Center Regensburg	FMZ	22.000	100%	2007	27.900	2011	40-50
Oberhausen Sterkrader Tor	FMZ	20.000	100%	2007	51.100	2005	30-40

FMZ = Fachmarktzentrum

## KENNZAHLEN DES VON DER HAHN GRUPPE VERWALTETEN IMMOBILIENPORTFOLIOS

	2019	2018	2017	2016	2015
Vermietungsquote in %	> 98	> 98	> 98	> 97	> 96
Verwaltete Mietfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,61	1,66	1,68	1,58	1,57
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	177	182	184	171	166
Immobilienstandorte	145	153	157	156	154
Assets under Management in Mrd. Euro	3,0	2,8	2,8	2,5	2,5
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	93.000	120.000	78.000	93.000	150.000

## 5. ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

### FIRMA, RECHTSFORM UND SITZ DER VERWAHRSTELLE

Für die Fondsgesellschaft wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München (Geschäftsanschrift: Lilienthalallee 36, 80939 München) als Verwahrstelle beauftragt. Die Verwahrstelle ist Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A. mit Sitz in Paris (Geschäftsanschrift: 1-3, Place Valhubert, F-75013 Paris), eines CRR-Kreditinstituts im Sinne der §§ 1 Absatz 3 d, 53 b KWG in Verbindung mit § 80 Absatz 2 KAGB mit Sitz der Niederlassung in Deutschland, und verfügt über eine Erlaubnis zum Betreiben des Depotgeschäftes im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2 KWG. Die Beauftragung der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, beruht auf dem Verwahrstellenvertrag vom 28.02.2014 zwischen der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und der CACEIS Bank Deutschland GmbH, die mit Wirkung zum 31.12.2016 auf die französische Schwestergesellschaft CACEIS Bank S.A. mit Sitz in Paris verschmolzen wurde. Mit Schreiben vom 24.01.2020 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Auswahl der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, als Verwahrstelle der Fondsgesellschaft genehmigt.

### HAUPTTÄTIGKEIT UND PFLICHTEN DER VERWAHRSTELLE, AUSLAGERUNGEN UND ÜBERTRAGENE DIENSTLEISTUNGEN, INTERESSENKONFLIKTE

Die Haupttätigkeit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, ist die Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Depotbank-, Clearing und Custody-Services (Wertpapierverwahrung). Hinsichtlich ihrer Verwahrstellenaufgaben in Bezug auf die Fondsgesellschaft erbringt sie sämtliche ihr gemäß KAGB oder der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 obliegenden Aufgaben. Hierzu zählen im Einzelnen die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände, die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen, die Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie deren Wertermittlung den gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften entsprechen, die Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen verwendet werden, die Prüfung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft, die kontinuierliche Sicherstellung einer angemessenen und vertrags- sowie gesetzeskonformen Bewertung der Vermögensgegenstände, die Prüfung, ob die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Fondsgesellschaft die geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Vertragsbedingungen der Fondsgesellschaft einhalten sowie die Sicherstellung, dass bei Auszahlungen die Berechnung des durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft mitgeteilten Nettoertrages gemäß den vertraglichen und rechtlichen Vorschriften erfolgt.

Während der Investitionsphase obliegt der Verwahrstelle vor Abschluss von Grundstückskaufverträgen die Prüfung, ob die geplanten Investitionen in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag stehen, und die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Investitionen für Rechnung der Fondsgesellschaft erst nach Freigabe durch die Verwahrstelle durchführen. Ebenfalls bedarf ein Verkauf von Vermögensgegenständen für Rechnung der Fondsgesellschaft sowie die Aufnahme von Krediten und die Verfügung über Bankguthaben der vorherigen Prüfung und Freigabe der Verwahrstelle.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle die ihr übertragenen Verwahrungsfunktionen nicht auf Dritte übertragen. Ebenso sind keine Umstände oder Beziehungen erkennbar, die einen Interessenkonflikt der Verwahrstelle begründen können.

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen zur Identität der Verwahrstelle und Beschreibung ihrer Pflichten sowie möglicher Interessenkonflikte, eine Beschreibung sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerten Verwahrungsaufgaben, Liste der Auslagerungen nebst Unterauslagerungen und Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können, auf dem neuesten Stand übermittelt.

### HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Demnach haftet die Verwahrstelle nach dem § 88 KAGB gegenüber der Fondsgesellschaft oder gegenüber den Anlegern der Fondsgesellschaft für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes. Im Fall eines solchen Abhandenkommens hat die Verwahrstelle der Fondsgesellschaft oder der für Rechnung der Fondsgesellschaft handelnden Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich ein Finanzinstrument gleicher Art zurückzugeben oder einen entsprechenden Betrag zu erstatten. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist sowie 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 Fondsgesellschaft oder den Anlegern der Fondsgesellschaft für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihre Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt.

## 6. INVESTMENTSTRATEGIE DER FONDSGESELLSCHAFT

### ANLAGEZIELE, ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK DES INVESTMENTVERMÖGENS

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs des von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilienvermögens. Die seitens der Fondsgesellschaft erwirtschafteten Erträge sollen in Form von regelmäßigen quartalsweisen Auszahlungen an die Anleger ausgeschüttet werden (finanzielles Anlageziel).

Die Anlagestrategie des Investmentvermögens ist es, aus der langfristigen Vermietung der erworbenen Immobilien sowie aus dem späteren Verkauf der Immobilien einen Gesamtüberschuss für den Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Ertragsausschüttungen (quartalsweisen Auszahlungen) und der Auszahlung des Veräußerungserlöses zum Ende der Laufzeit zusammensetzt. Die Anlagepolitik des Investmentvermögens besteht in der Auswahl und dem Ankauf von geeigneten Immobilien sowie darin, sämtliche Maßnahmen wie beispielsweise Mietinkasso, Anschlussvermietung, Vertrags- und Instandhaltungsmanagement zu treffen, die dem Anlageziel dienen.

### BESCHREIBUNG DER ART DER VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE, IN DIE DAS INVESTMENT- VERMÖGEN INVESTIEREN DARF

Die Anlagebedingungen, nach denen sich in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft das Rechtsverhältnis der Fondsgesellschaft zu ihren Anlegern bestimmt, regeln insbesondere auch, welche Vermögensgegenstände in welchem Umfang für Rechnung der Fondsgesellschaft erworben werden dürfen und bedürfen für ihre Wirksamkeit der vorherigen Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die für die Fondsgesellschaft geltenden Anlagebedingungen sind mit Schreiben vom 24.01.2020 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt worden und in ihrem Wortlaut im Anhang abgebildet.

Entsprechend den getroffenen Regelungen der Anlagebedingungen darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in jede der folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB
- Bankguthaben gemäß §§ 261 Absatz 1 Nr. 7, 195 KAGB

Zu den für das Investmentvermögen erwerbaren Immobilien zählen:

- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke
- Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung die zuvor genannte Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht und nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist
- Unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bzw. Nutzung als Geschäftsgrundstück, Mietwohngrundstück oder gemischt genutztem Grundstück bestimmt und geeignet sind
- Andere Grundstücke sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts, Erbbaurechts und Teilerbbaurechts

Ferner hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Auswahl von Immobilien die folgend aufgeführten Kriterien zu beachten:

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft keine Immobilien im Sinne der vorstehenden Definitionen außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland erwerben.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Praxis oder Handel angelegt. Als Gewerbeimmobilien im vorstehenden Sinne werden Immobilien verstanden, die ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken mit vorbeschriebenen Nutzungsarten genutzt werden, wobei auch eine Durchmischung der vorgenannten gewerblichen Nutzung innerhalb einer Immobilie zulässig ist.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die mindestens über 3.000 Quadratmeter Grundstücksfläche und mindestens 2.500 Quadratmeter Mietfläche verfügen und einen Verkehrswert von mindestens 5.000.000 Euro aufweisen.
- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft im Sinne der vorstehenden Anlagegrenzen auch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke im Zustand der Bebauung erwerben und Dritte für Rechnung der Fondsgesellschaft mit der entsprechenden Projektentwicklung zur Entwicklung und Errichtung der vorgenannten Immobilien beauftragen. Hierbei darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nur Unternehmen mit der Ausführung der Entwicklung beauftragen, die über entsprechende Erfahrungen verfügen. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht selbst als

Projektentwickler gegenüber der Fondsgesellschaft oder mittelbar die Fondsgesellschaft selbst die Projektentwicklung betreibt, sondern lediglich als Bestandshalter / -verwalter fungiert. Unter einer Projektentwicklung im Sinne dieser Anlagebedingungen ist ausschließlich die Entwicklung, Errichtung und Bebauung der in diesem Dokument als erwerbbar definierten Immobilien mit der exklusiven Zielsetzung der Fondsgesellschaft zu verstehen, die entwickelten und errichteten Immobilien entsprechend dem zuvor definierten Grundsatz der vermögensverwaltenden Tätigkeit über einen langfristigen Zeitraum zu halten, durch Vermietung und Verpachtung zu nutzen und entsprechende Einkünfte für die Fondsgesellschaft zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird die Fondsgesellschaft keinesfalls Immobilien entwickeln und errichten, um diese Immobilien kurz- bis mittelfristig (d. h. in der Regel nicht vor Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren) nach der Errichtung zu veräußern; d. h. es besteht gemäß der Anlagepolitik keine entsprechende kurz- bis mittelfristige Veräußerungsabsicht der Fondsgesellschaft.

Ein Erwerb von Anteilen oder Aktien an anderen Investmentvermögen durch die Fondsgesellschaft ist gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Zu den mit der Anlagestrategie sowie den erwerblichen Vermögensgegenständen verbundenen Risiken, Interessenkonflikten und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens vergleiche die Ausführungen im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“.

## STAND DER UMSETZUNG, RISIKOMISCHUNG, AUSFALLRISIKO AUS FEHLENDER RISIKOSTREUUNG, ERWERBSBESCHRÄNKUNGEN

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundbesitzes in der Rheindorfer Straße 50, 52, 54, 58, 60 und 66 in 40764 Langenfeld. Dieser Grundbesitz steht im Einklang mit den im Rahmen der Anlagebedingungen formulierten Anlagegrundsätzen und dient der Umsetzung der Anlagestrategie. Der Grundbesitz ist mit einem SB-Warenhaus, weiteren kleineren Gewerbeeinheiten sowie Außenanlagen und Stellplätzen bebaut. Eine detaillierte Beschreibung des Anlageobjektes findet sich in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist ein weiterer Erwerb von Immobilien nicht geplant. Somit wird die Fondsgesellschaft gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht erfüllen. Auch ist aufgrund des Umstandes, dass die Immobilie nur an wenige Mieter, darunter ein Mieter mit über 90 Prozent Anteil am Gesamtmietaufkommen, vermietet ist, aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB nicht gegeben. Insofern ist

darauf hinzuweisen, dass durch die Fokussierung des Fondsvermögens auf nur eine Assetklasse an einem Standort eine hinreichende Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken nicht gegeben ist. Somit können im Gegensatz zu risikogemischtem Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagensegment ausgeglichen werden.

Vor diesem Hintergrund dürfen Anteile an der Fondsgesellschaft grundsätzlich nur von solchen Anlegern erworben werden, die sich verpflichten, mindestens 20.000 Euro zu investieren und die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind und für die die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind.

## ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE / ANLAGEPOLITIK

Eine Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorgesehen und kann seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft nur insoweit vorgenommen werden, als dass diese Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, sind nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Im Rahmen einer solchen Beschlussfassung darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben. Jegliche Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit überdies der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

## TECHNIKEN UND INSTRUMENTE ZUR VERWALTUNG DES INVESTMENTVERMÖGENS

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, zählen das Portfolio und das Risiko Management der mit der Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft betrauten Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung. Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Vor dem Hintergrund, dass der überwiegende Teil des Kommanditkapitals in Immobilienvermögen investiert wird, weist das Investmentvermögen durch seine Zusammensetzung oder durch die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken nach Ansicht der Prospektverantwortlichen keine erhöhte Volatilität auf.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen entsprechend § 4 der Anlagebedingungen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Der Einsatz von Derivaten soll sich somit risikomindernd auf das Risikoprofil des Investmentvermögens auswirken.

Ferner bestehen hinsichtlich des Investmentvermögens keine Vereinbarungen mit einem Primebroker, sodass Angaben gemäß § 165 Abs. 7 KAGB entfallen. Zu den mit den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, verbundenen Risiken, Interessenkonflikten und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens vergleiche die Ausführungen im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“.

## WERTENTWICKLUNG

Vor dem Hintergrund, dass die Fondsgesellschaft erst im Dezember 2019 gegründet wurde, ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung des Investmentvermögens zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## RISIKO- UND LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen ihres Risiko Managements schriftliche Grundsätze und Verfahren für die Überwachung von Liquiditätsrisiken festgelegt, die regelmäßig geprüft und gegebenenfalls aktualisiert werden.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements für die Fondsgesellschaft legt die Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung der Anlagestrategie adäquate Limits fest und ermittelt fortlaufend auf Basis von Prognoserechnungen die voraussichtliche Liquidität, die sich regelmäßig aus den Mieterträgen abzüglich des Kapitaldienstes, der Bewirtschaftungskosten sowie sonstigen Verwaltungskosten ergibt. Auf Grundlage dieser Berechnungen wird seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsrücklage für geplante und ungeplante Investitionen der verteilungsfähige Gewinn ermittelt, der für Ausschüttungszwecke an die Anleger verwendet werden kann. Bei der Bemessung der angemessenen Liquiditätsrücklage werden seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft quantitative und qualitative Risiken, die Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft haben und aus Verträgen, Vereinbarungen, Geschäftsvorfällen sowie aus dem Anlageobjekt selbst erwachsen, berücksichtigt und im Rahmen von Stresstests bewertet. Vor dem Hintergrund der Regelungen der Anlagebedingungen des Fonds, die eine Rücknahme oder den Umtausch von Anteilen grundsätzlich nicht vorsehen, sind im Rahmen des Liquiditätsmanagements diesbezüglich keine besonderen Vorkehrungen bei der Ermittlung der angemessenen Liquiditätsrücklage vorzunehmen.



## DARSTELLUNG DER BEWERTUNGSVERFAHREN

### BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft für die laufende Bewertung des Investmentvermögens verantwortlich. Die Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft muss entsprechend der Bestimmungen des KAGB ebenso wie die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil oder Aktie mindestens einmal jährlich erfolgen. Die Bewertung und Berechnung sind darüber hinaus auch dann durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird sowie wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Ansatz des zuletzt ermittelten Wertes auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist und diese durch die Fortschreibung des zuletzt ermittelten Wertes nicht angemessen berücksichtigt werden können.

Entsprechend § 169 Absatz 2 und 3 KAGB hat die Bewertung der Vermögensgegenstände unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen. Die Verfahrenskriterien für die ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände und für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil oder Aktie sowie deren konsistente Anwendung und die Überprüfung der Verfahren / Methoden und für Berechnungen bestimmen sich nach den Artikeln 67 bis 74 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 sowie nach den Bestimmungen der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Bestimmungen des KAGB hat die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH gemäß § 169 Abs. 1 KAGB eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die die geeigneten und kohärenten Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens festlegt.

**Im Folgenden werden die hinsichtlich der Fondsgesellschaft zur Anwendung kommenden Regeln für die Vermögensbewertung kurz dargestellt:**

### BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist seitens des Bewerbers hierbei im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung oder einem vergleichbaren, international anerkannten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten zu bestimmen.

Als Verkehrswert von Immobilien wird bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate der Kaufpreis angesetzt. Ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Auffassung, dass der Kaufpreis auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln. Danach werden Immobilien mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt. Der zu diesem Zeitpunkt festgestellte Wert wird während der darauffolgenden zwölf Monate, insbesondere zum Geschäftsjahresende der Fondsgesellschaft, verwendet, sofern keine Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, eine Änderung eines in der Immobilie liegenden Umstandes oder der wesentlichen wertrelevanten Bewertungsfaktoren eine Neubewertung erforderlich machen, die dann zu denselben Bedingungen wie die jährliche Bewertung durchzuführen ist.

Die Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Investmentvermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Die Abschreibungsdauer muss gekürzt werden, sofern eine kürzere Nutzungsdauer als ursprünglich geplant angenommen wird.

### BEWERTUNG VON SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN UND VERBINDLICHKEITEN

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche, werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt, sofern keine Wertberichtigungen oder Abschreibungen erforderlich sind. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Swaps werden zu ihrem unter Bezug auf die anwendbare Zinsentwicklung bestimmten Marktwert bewertet.

### ERMITTLUNG DES NETTOINVENTARWERTES

Der jährlich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelte Nettoinventarwert je Anteil gibt den zu Verkehrswerten bewerteten Anteilswert des Anlegers wieder. Er wird entsprechend der Bestimmungen des § 168 KAGB auf Grundlage der Summe aller zu Verkehrswerten bewerteten Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft ermittelt. Der so ermittelte Gesamtwert der Fondsgesellschaft, geteilt durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile, ergibt sodann den Nettoinventarwert eines Anteils.

## BESONDERHEITEN BEI DER BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Aufgrund der Qualifizierung der Fondsgesellschaft als geschlossener Publikums-AIF gemäß KAGB müssen Immobilien, die für Rechnung der Fondsgesellschaft erworben werden sollen, vor ihrem Kauf bewertet werden. Diese Bewertung muss bis zu einem Kaufpreis von 50 Mio. Euro durch einen bzw. ab einem Kaufpreis von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei voneinander unabhängige, von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte externe Bewerter erfolgen, die nicht zugleich auch die jährlichen Folgebewertungen im Rahmen der Nettoinventarwertermittlung ausführen dürfen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Bestellung von externen Bewertern der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitzuteilen.

Ferner darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nur insoweit eine zuvor bewertete Immobilie erwerben, als die für den Kauf zu erbringende Gegenleistung (Kaufpreis) den durch die externen Bewerter ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Dem folgend wurde bezüglich des Erwerbs des Anlageobjektes in Langenfeld ein Bewertungsgutachten von der Jones Lang LaSalle GmbH mit Sitz in Frankfurt (Geschäftsanschrift: Wilhelm-Leuschner-Straße 78, 60329 Frankfurt) erstellt. Das Bewertungsgutachten datiert auf den 24.02.2020 und weist für die Immobilie zum Bewertungsstichtag 01.02.2020 einen Marktwert in Höhe von 48.100.000 Euro aus.



## 7. BESONDERHEITEN DES MARKTSEGMENTS EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Die nachstehenden Ausführungen sollen einen allgemeinen Überblick über die Besonderheiten des Marktsegments von Einzelhandelsimmobilien geben. Hinsichtlich der mit der Beteiligung verbundenen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ auf den Seiten 14 ff. verwiesen.

### GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL IM FOKUS

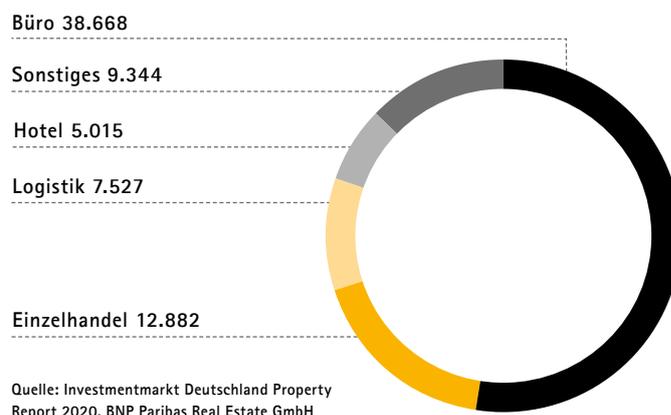
Es gibt vielfältige Möglichkeiten für Investoren, sich auf dem Immobilienmarkt zu engagieren. Unterschieden wird meistens nach den Nutzungsarten der Immobilien. Hierbei bestehen neben den Anlagen in Wohnimmobilien zahlreiche Möglichkeiten, auch in gewerblich genutzte Immobilien zu investieren. Die Bandbreite der Gewerbeimmobilien reicht dabei von den klassischen Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bis hin zu einer Reihe von Spezialimmobilien wie Hotels, Sozialimmobilien (Senioren- und Pflegeheime, Krankenhäuser) und Logistikimmobilien. Anders als andere Anbieter von geschlossenen Immobilienfonds hat sich die Hahn Gruppe in der über 35-jährigen Unternehmensgeschichte ausschließlich auf das Teilsegment des großflächigen Einzelhandels spezialisiert. Dieser Teilmarkt hat sich während des Struktur- und Formatwandels im Einzelhandel als wachstumsstarke Anlageklasse mit einem günstigen Chancen-Risiko-Verhältnis herausgebildet und zählt zwischenzeitlich mit zu den bedeutendsten Immobilien-Anlageklassen.

### STELLENWERT DES EINZELHANDELS IN DEUTSCHLAND

Der Einzelhandel nimmt in Deutschland, gesamtwirtschaftlich gesehen, eine bedeutende Rolle ein. Mit einem Jahresumsatz im Geschäftsjahr 2019 von rd. 544 Mrd. Euro und einem Anteil am Bruttoinlandsprodukt von rund 15,8 Prozent ist der Einzelhandel die drittgrößte Wirtschaftsbranche in Deutschland. Als Mittler zwischen Herstellern und Verbrauchern hat er eine herausragende Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Einzelhandel beschäftigt in rund 300.000 Unternehmen an 410.000 Betriebsstätten rund 3 Mio. Mitarbeiter und stellt damit in Deutschland jeden zwölften Arbeitsplatz zur Verfügung (Stand August 2018). Als größter Anbieter flexibler Beschäftigungsverhältnisse bietet er darüber hinaus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglich-

keit, Beruf und Familie in Einklang zu bringen. Gerade in der zurückliegenden Finanzkrise hat sich der Einzelhandel in Deutschland als stabilisierender Faktor für die Gesamtwirtschaft erwiesen. Die Stabilität und geringe Volatilität des deutschen Einzelhandels machen den darauf ausgerichteten Immobilienmarkt daher zu einer interessanten Anlageklasse für nationale und internationale Investoren. Dies spiegelt sich auch in den von der BNP Paribas Real Estate GmbH ermittelten Zahlen zum Investmentumsatz im Jahr 2019 wider. Demnach belegten Investments in Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2019 wie auch bereits in den Vorjahren mit einem Umsatz von rund 12,9 Mrd. Euro (Vorjahr 11,2 Mrd. Euro) Platz 2 der gewerblichen Investitionen.

### GEWERBLICHE IMMOBILIENINVESTMENTS IN DEUTSCHLAND IM JAHR 2019 IN MIO. EURO



### LEBENSMITTELEINZELHANDEL ALS TRAGENDE SÄULE

Als bedeutendstes Segment des Einzelhandels erwirtschaftet der Lebensmitteleinzelhandel rund ein Drittel der gesamten Einzelhandelsumsätze. Das Segment wird dominiert durch die „Big Five“ im Lebensmitteleinzelhandel, die fast drei Viertel des Gesamtmarktes repräsentieren.

Trotz dieser Konzentrationstendenzen ist der Lebensmitteleinzelhandel durch eine hohe Vielfalt der Vertriebsstrukturen gekennzeichnet. Dies kommt zum einen in einer Vielzahl kleinerer, aber mitunter sehr erfolgreicher regionaler Filialisten (u. a. Globus, tegut..., HIT, familia, WASGAU),

zum anderen auch in der Vielfalt der Betriebsformen zum Ausdruck. Diese reichen von Kleinstbetrieben wie Kioske über Supermärkte (rund 400 bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Verbrauchermärkte (rund 1.500 bis 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bis hin zu SB-Warenhäusern (> 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zum Teil recht umfangreichen Non-Food-Angeboten.

## BIG FIVE NACH GESAMTUMSÄTZEN 2019

IN MRD. EURO

EDEKA-Gruppe	58,750
Schwarz-Gruppe	39,975
REWE-Gruppe	40,020
ALDI-Gruppe	30,294
METRO AG	13,508

Quelle: Lebensmittelzeitung vom 7. März 2019 zit. nach LZ Retailytics

## BESONDERHEITEN DES MARKTES FÜR GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Der großflächige Einzelhandel stellt im Zusammenhang mit der baurechtlichen Genehmigung bei der Ansiedlung eine eigenständige Kategorie des Einzelhandels dar, in die alle Betriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fallen. Die Grenzziehung bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Definitionsgrenze für den großflächigen Einzelhandel beruht auf der Überlegung, bestehende kleinteiligere Strukturen des Einzelhandels in den Innenstädten zu schützen, da diese bei unbegrenzter Ansiedlung von Großbetrieben unter Markt- und Wettbewerbsgesichtspunkten größere Standortprobleme bekämen. Insoweit unterliegen Ansiedlungsprojekte einem aufwendigen Genehmigungsverfahren und es werden im Ergebnis nur verhältnismäßig wenige Projekte genehmigt und realisiert. Standorte des großflächigen Einzelhandels sind damit nicht beliebig vermehrbar und gelten als Bestandsobjekte durchaus als „knappes Gut“.

Da sich einerseits der Einzelhandel in seinem Expansionsstreben ungebrochen stark positioniert und andererseits die Zahl der genehmigten Standorte limitiert ist, genießen diese Objekte in der Regel besondere Vorzüge hinsichtlich einer nachhaltigen Vermietung und insoweit auch einer höheren Ertragsstabilität gegenüber anderen gewerblich genutzten Immobilien. Die großen Betriebsformen wie z. B. innerstädtische Nahversorgungszentren oder Fachmarktzentren zeichnen sich durch folgende Eigenschaften aus:

## KUNDENAKZEPTANZ

Fachmarkt-konzepte sowie die Großflächenformate des Lebensmitteleinzelhandels zeichnen sich neben einer starken Preisorientierung insbesondere auch durch eine hohe Angebotskompetenz und -vielfalt aus. Gemäß der Erfahrungen der Hahn Gruppe genießen insbesondere Standortverbünde verschiedener Betriebsformen und Branchen in Form von gewachsenen Agglomerationen, Nahversorgungszentren oder geplanten Fachmarktzentren in der Regel eine gute Akzeptanz bei den Verbrauchern und bieten entsprechend gute Umsatzchancen für die Betreiber und in der Folge gute Vermietungschancen für Immobilieneigentümer.

## WETTBEWERBSSCHUTZ DURCH RESTRIKTIVE GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Aufgrund der besonderen baurechtlichen Reglementierung des großflächigen Einzelhandels sind die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Standorte für großflächigen Einzelhandel begrenzt. Die daraus resultierende „Knappheit“ bedeutet für bestehende Betriebe faktisch einen gewissen Wettbewerbsschutz, da neue Konkurrenzstandorte nur selten und nur in aufwendigen Verfahren realisiert werden können.

## IN DER REGEL EINFACHERE GENEHMIGUNG FÜR:

Lebensmittel-SB-Markt	ca. 200–400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Supermarkt	ca. 400–800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Lebensmittel-Discountermarkt	meist unter 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

## IN DER REGEL AUFWENDIGERE GENEHMIGUNG FÜR:

Kleinverbrauchermarkt	ca. 800–1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Verbrauchermarkt	ab ca. 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
SB-Warenhaus	ab ca. 5.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

## FLÄCHENNACHFRAGE

Aufgrund der strengen Reglementierung zur Errichtung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien genießen die bestehenden Betriebe in der Regel einen relativ hohen Schutz gegen die Ansiedlung von Konkurrenzbetrieben. Gleichzeitig besteht für die Eigentümer dieser Immobilien ein vergleichsweise geringeres Risiko, dass die Mieter diese Standorte aufgeben; üblicherweise wird dies nur bei einem strategischen Rückzug eines Einzelhandelsbetreibers aus dem jeweiligen lokalen Markt in Erwägung gezogen.

## MIETERBONITÄTEN

Die großflächigen Einzelhandelsimmobilien zeichnen sich vor dem Hintergrund der Unternehmensgrößen der Betreiber durch eine relativ hohe Qualität der Mieterstruktur, insbesondere im Hinblick auf die jeweiligen Ankermieter, aus. Zu den typischen Ankermietern zählen Großkonzerne wie z. B. EDEKA, REWE, die Schwarz-Gruppe (Kaufland und Lidl), die METRO AG, aber auch marktrelevante Filialisten wie z. B. Rossmann, Deichmann und zahlreiche andere, deren Bonität überwiegend als gut bis sehr gut eingestuft wird.

## LANGE FESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE

Ebenfalls auf die gesetzlich limitierte Verfügbarkeit von Alternativobjekten ist das verstärkte Interesse der Mieter zurückzuführen, die Standorte möglichst langfristig zu sichern. So zeichnen sich die marktüblichen Mietverträge für großflächige Einzelhandelsimmobilien durch eine feste Laufzeit von in der Regel 10 bis 15 Jahren aus. Oftmals lassen sich die Mieter darüber hinaus Optionen auf einen weiteren Verlängerungszeitraum einräumen. Aufgrund der dauerhaften Notwendigkeit, die bestehenden Betriebskonzepte an die sich ändernden Kundenbedürfnisse anzupassen, verstehen sich Mieter und Eigentümer von großflächigen Einzelhandelsimmobilien als strategische Partner, was die langfristige vertragliche Bindung weiter verstärkt.



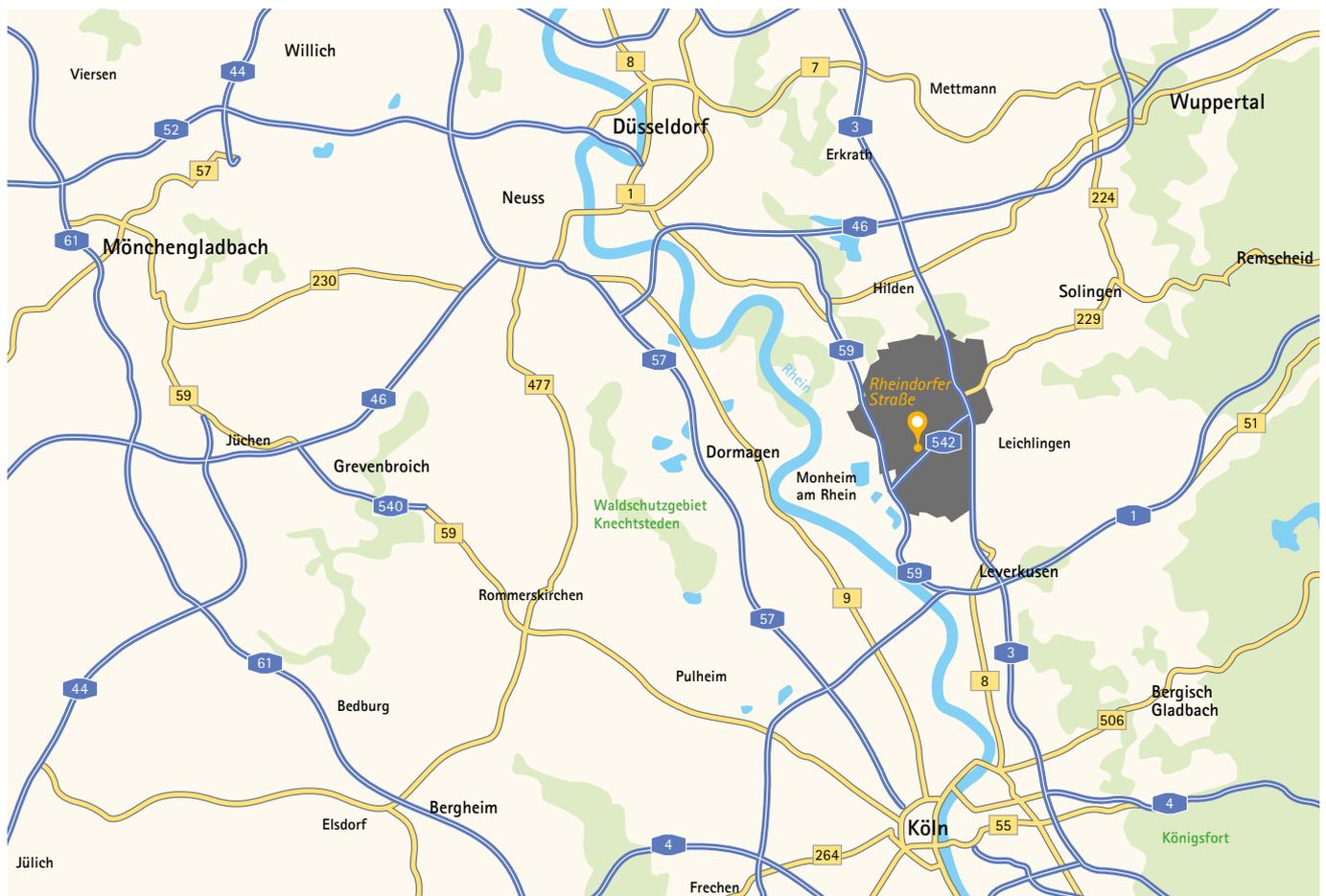
## 8. ANGABEN ZUM ANLAGEOBJEKT

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin einer Liegenschaft in der Rheindorfer Straße 50, 52, 54, 58, 60 und 66 in 40764 Langenfeld. Der Grundbesitz stellt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung das einzige Anlageobjekt der Fondsgesellschaft dar und wird im Folgenden näher beschrieben.

### MAKROSTANDORT – INVESTITIONSSTANDORT LANGENFELD

Die rund 58.930 Einwohner zählende Stadt Langenfeld liegt im Südwesten Nordrhein-Westfalens am westlichen Rand des Bergischen Landes, rund 21 km südöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf und rund 27 km nördlich von Köln. Die Stadt ist Teil der im Jahr 2017 gegründeten Metropolregion Rheinland, die mit rund 8,5 Mio. Einwohnern als bevölkerungsstärkste Region Deutschlands gelten kann.

Langenfeld liegt im Süden des rund 485.680 Einwohner zählenden Kreises Mettmann, der mit weiteren neun Städten den Übergangsbereich zwischen der Kölner Bucht mit den rheinischen Metropolen im Westen und dem Bergischen Land im Osten bildet. Am südwestlichen Rand des Kreises verläuft der Rhein, der die Grenze u. a. zur Stadt Köln darstellt. Die im Ballungsgebiet liegende kreisangehörige Stadt Langenfeld grenzt dabei an die Nachbarstädte Hilden (nördlich, rund 55.760 Einwohner), Solingen (nordöstlich, rund 159.360 Einwohner), Leichlingen (östlich, rund 28.030 Einwohner), Leverkusen (südöstlich, rund 163.840 Einwohner), Monheim am Rhein (südwestlich, rund 40.650 Einwohner) sowie Düsseldorf (nordwestlich, rund 619.290 Einwohner). Die Stadt befindet sich damit in einem hochgradig verstärkerten und dicht besiedelten Umfeld, das aufgrund der Lage zwischen den Städten Köln und Düsseldorf einen typischen „Speckgürtel-Charakter“ aufweist. Das Stadtgebiet zeichnet sich



durch eine kompakte Siedlungsstruktur im zentralen und nördlichen Teil sowie überwiegend unbebaute, zu weiten Teilen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und im Außenbereich aus. Die Stadt Langenfeld gliedert sich in insgesamt sechs Stadtteile, die mit Ausnahme der eher solitär gelegenen Stadtteile Reusrath im Süden und Wiescheid im Osten einen überwiegend zusammenhängenden Siedlungskörper bilden.

Die Stadt Langenfeld verfügt mit den beiden Bundesautobahnen BAB 3 (Oberhausen - Köln - Frankfurt - Nürnberg - Passau) und BAB 59 (Duisburg - Düsseldorf - Köln - Bonn), die am östlichen bzw. westlichen Rand des Stadtgebietes nahezu parallel in Nord-Süd-Richtung verlaufen, über eine sehr gute großräumige Verkehrsanbindung. Zudem verläuft die Autobahn A 542 etwa mittig von Südwesten nach Nordosten durch das Stadtgebiet und verbindet dabei die A 3 mit der A 59. Für die überregionale Anbindung in östliche Richtung ist zudem die von der A 3 (Anschlussstelle Solingen) über Solingen, Remscheid, Lüdenscheid und Arnsberg bis nach Soest führende Bundesstraße B 229 von Bedeutung. Eine gute Erreichbarkeit aus der Region wird durch eine Reihe von Landes- und Kreisstraßen gewährleistet, die zudem auch das Grundnetz der innerörtlichen Erschließung bilden.

Die kreisangehörige Stadt Langenfeld ist seitens der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft und steht in Anbetracht der umliegenden Mittel- und Oberzentren (vor allem Düsseldorf und Köln) in dieser Funktion in einem ausgeprägten Standortwettbewerb. Vor diesem Hintergrund ist das Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen vergleichsweise eingeschränkt und der Mittelbereich sollte sich dementsprechend vor allem auf das eigene Stadtgebiet beschränken. Die Stadt ist u. a. Sitz eines Amtsgerichtes, einer Geschäftsstelle der Agentur für Arbeit Mettmann sowie eines Jobcenters. Im Gesundheitswesen gewährleistet das im Nordwesten Langenfelds gelegene St. Martinus Krankenhaus mit rund 180 Betten die Grund- und Regelversorgung für die Bewohner der Stadt und der Region. Überörtlich bedeutsam ist außerdem die sich im Stadtteil Reusrath befindliche LVR-Klinik Langenfeld, die als modernes Fachkrankenhaus für Psychiatrie und Psychotherapie über rund 660 Betten und Plätze verfügt. Des Weiteren weist die Stadt ein breites Angebot an allgemeinbildenden Schulen auf, darunter ein Gymnasium und zwei Gesamtschulen mit gymnasialer Oberstufe.

Der Wirtschaftsstandort Langenfeld profitiert von seiner Lage zwischen den bedeutenden Wirtschaftsmetropolen Köln und Düsseldorf und zeichnet sich durch ein breites Spektrum an überwiegend mittelständischen Unternehmen aller Branchen aus. In Anbetracht der sehr verkehrsgünstigen Lage nimmt der Logistikbereich einen besonderen Stellenwert in der Stadt ein. So befindet sich neben einem Postverteilzentrum der Deutschen Post auch das Zentrallager der hier ansässigen Regionalgesellschaft des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd in Langenfeld. Eine bedeutende „traditionelle“ Branche in der Stadt stellt u. a. der Anlagen- und Maschinenbau mit Firmen wie Geberit,

Tomra Systems, Vits Technology und Baust & Co. dar. Darüber hinaus ist die Stadt vermehrt ein gefragter Standort für Unternehmen aus den Bereichen Pharmazie (u. a. Orthomol, Neuraxpharm, Octapharma), Biotechnologie (u. a. Artes Biotechnology, Rheincell Therapeutics) sowie IT (u. a. Nexus Netsoft, ITSM, ITbauhaus).

Die Stadt Langenfeld ist nach den beiden Städten Ratingen (rund 87.300 Einwohner) und Velbert (rund 81.980 Einwohner) derzeit die drittgrößte Stadt im Kreis Mettmann. In den letzten fünf Jahren konnte die Stadt mit einem Zuwachs von 3,4 Prozent eine positive Entwicklung der Einwohnerzahlen verzeichnen und auch perspektivisch geht der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2035 von einem leichten Zuwachs der Bevölkerung aus. In Anbetracht des kompakten Stadtgebietes zeichnet sich die Stadt zudem gegenüber dem Landes- und Bundesdurchschnitt durch eine beachtliche Bevölkerungsdichte von etwa 1.430 Einwohnern pro Quadratkilometer aus, die der Kreis Mettmann mit etwa 1.190 Einwohnern pro Quadratkilometer zwar nicht erreicht, der aber ebenfalls vergleichsweise dicht besiedelt ist. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,1 Prozent auf einem niedrigen Niveau unterhalb des Kreis-, Landes- und Bundesdurchschnitts. Zudem hat sich analog zum bundesweiten Trend die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt in den vergangenen fünf Jahren deutlich um rund 10,8 Prozent erhöht und lag im Jahr 2019 bei knapp 28.960 Personen. Die regionale Bedeutung des Arbeitsplatzstandortes Langenfeld wird in der hohen Zahl der Einpendler deutlich: Etwa drei Viertel (rund 21.890 Personen) der vor Ort Beschäftigten haben ihren Wohnort außerhalb der Stadt. Bei gleichzeitig rund 16.940 Auspendlern ergibt sich dabei ein positiver Pendlersaldo von knapp 4.950 Beschäftigten. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Langenfeld liegt nach den Berechnungen von MB-Research mit einer Kennziffer von rund 109,8 über dem Bundesdurchschnitt. Die Kennziffer zur Einzelhandelszentralität von rd. 105,2 signalisiert per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und ist insbesondere vor dem Hintergrund der Nähe zu den ausstrahlungsstarken Einkaufsstandorten Düsseldorf und Köln sowie auch zu den umliegenden Mittelzentren positiv zu bewerten.

Die standortseitigen Rahmenbedingungen für den Makrostandort Langenfeld stellen sich demnach alles in allem sehr positiv dar. Mit den drei durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesautobahnen BAB 3, BAB 59 und BAB 542, der Bundesstraße B 229 sowie einer Reihe von Landes- und Kreisstraßen verfügt Langenfeld über eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung im Straßenverkehr und ist zugleich an das S-Bahnnetz im Ballungsraum angebunden. In ihrer Funktion als Mittelzentrum, Arbeitsplatz- und Einzelhandelsstandort steht die Stadt zwar im Wettbewerb mit den umliegenden Ober- und Mittelzentren, verzeichnet aber dennoch eine durchaus beachtliche Arbeitsplatz- und Einzelhandelszentralität und die sozioökonomischen Rahmendaten stellen sich insgesamt positiv dar. Nicht zuletzt schlagen sich die günstigen Rahmenbedingungen auch in einer überdurchschnittlichen Kaufkraftausstattung der Bevölkerung nieder.

## MIKROSTANDORT – DIE LAGE DES OBJEKTES

Der Mikrostandort des im Eigentum der Fondsgesellschaft befindlichen real SB-Warenhauses liegt am südlichen Rand des Stadtteils Mitte, rund 2 Kilometer südlich der Neuen Stadtmitte bzw. der Innenstadt. Das rd. 5,6 Hektar große Grundstück liegt zwischen den beiden Ausfallstraßen Rheindorfer Straße und Kölner Straße, die das Areal westlich und östlich begrenzen, sowie der südlich verlaufenden Autobahn A 542 bzw. deren Anschlussstelle Reusrath, die unmittelbar an den Standort angrenzt. Das Objekt liegt in einem teils gewerblich und teils durch verdichtete Wohnnutzungen geprägten Umfeld. Unmittelbar nördlich grenzt neben Wohngebäuden eine Lidl-Filiale an das Objektgrundstück an. Das nordöstliche Umfeld jenseits der Kölner Straße wird vor allem durch verdichtete Wohnbebauung mit einem hohen Anteil an Ein-/ Zweifamilienhäusern geprägt. Westlich der Rheindorfer Straße schließt ein verdichte-

tes Wohngebiet an, das nördlich und südlich durch größere Gewerbeareale flankiert wird, die zum Teil auch Einzelhandelsnutzungen (u. a. Hagebau Baumarkt, Zookauf Tierhaltungsbedarf) umfassen und zusammen mit dem Objekt der Fondsgesellschaft sowie dem benachbarten Discounter Lidl eine lockere Fachmarkttagglomeration bilden. Das erweiterte nordwestliche Umfeld ist durch eine gemischte Nutzung geprägt, die neben Wohnen und Gewerbe u. a. auch das Amtsgericht und das Jobcenter Langenfeld sowie kleinere Grünflächen (Stadt- und Volksgarten) umfasst. Die Begrenzung des westlichen Umfeldes und gewissermaßen auch des Langenfelder Siedlungsgebietes stellt die S-Bahntrasse dar, die rund 500 Meter westlich vom Objektstandort von Nordwesten nach Südosten verläuft. Im südlich angrenzenden Bereich zwischen dem Objektgrundstück und der Autobahn befinden sich neben einem Indoorspielplatz weitere Gewebenutzungen. Des Weiteren befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Reusrath das Gelände der LVR-Klinik



Langenfeld, das sich über eine Fläche von rd. 2 Quadratkilometer erstreckt. Der Grundbesitz der Fondsgesellschaft zeichnet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle Langenfeld-Reusrath zur A 542 durch eine sehr gute großräumige Verkehrsanbindung aus. Die maßgebliche Verkehrsanbindung des Standortes erfolgt über die beiden südlichen Einfall-/Ausfallstraßen Kölner Straße (L 219) und Rheindorfer Straße, die unmittelbar beiderseits des real SB-Warenhauses verlaufen. Dabei gewährleistet die Kölner Straße neben der direkten Anbindung an die Autobahn A 542 als gesamtstädtische Hauptdurchgangsstraße auch eine gute Erreichbarkeit sowohl aus dem Stadtgebiet als auch aus den angrenzenden Randbereichen der Nachbarstädte Leverkusen und Düsseldorf. Zwar besteht keine direkte Zufahrt von der Kölner Straße, da die unmittelbare Erschließung des Standortes nur über die Rheindorfer Straße erfolgt. Diese mündet allerdings rund 400 Meter nördlich des Standortes an einer Ampelkreuzung direkt in die Kölner Straße, sodass auch diesbezüglich eine gute Anbindung gewährleistet ist. Zudem verläuft die Rheindorfer Straße im weiteren südlichen Verlauf über die Autobahntrasse und bindet den Standort damit direkt an den Stadtteil Reusrath sowie auch an den angrenzenden Leverkusener Stadtteil Rheindorf an. Insofern ist dem Standort insgesamt eine gute Verkehrsanbindung zu bescheinigen. Grundsätzlich ist der Standort auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die unmittelbar östlich des Objektstandortes beiderseits der Kölner Straße befindlichen Bushaltestellen „Langenfeld Talstraße“ werden im 20-Minuten-Takt durch die Linie 206 bedient, welche zwischen Leverkusen und Langenfeld verkehrt und u. a. nach rund 10 Minuten Fahrtzeit die S-Bahn-Station „Langenfeld (Rheinland)“ erreicht. Die fußläufige Anbindung aus den umliegenden Wohngebieten kann – mit leichten Einschränkungen aufgrund der Barriere Wirkung der südlich verlaufenden Autobahntrasse als überwiegend gut eingestuft werden. Das SB-Warenhaus verfügt gegenüber dem Verkehr auf der Landesstraße L 219 (Kölner Straße) über eine sehr gute Werbesichtanbindung, die sowohl durch das Gebäude selbst als auch durch eine Reihe von Werbefahnen hergestellt wird. Eine ebenfalls sehr gute Sichtbeziehung besteht gegenüber der Rheindorfer Straße. Neben einer Werbetafel am nordwestlichen Zufahrtsbereich weisen hier ebenfalls entlang der Straße aufgestellte Werbefahnen auf das Objekt hin.

## BESCHREIBUNG DES ANLAGEOBJEKTES

Bei dem Anlageobjekt mit einer Gesamtmietfläche von rund 15.699 m<sup>2</sup> handelt es sich in erster Linie um ein im Jahr 1983 errichtetes und im Jahr 2011 modernisiertes SB-Warenhaus nebst Tankstelle und Autowaschanlage, sowie drei kleinere in separaten Gebäuden ansässige Gewerbeeinheiten, die durch Kfz-Dienstleistungen (Autoglaserei und Werkstatt-Service) sowie eine Spielhalle genutzt werden. Das im Nordosten des rund 5,6 Hektar großen Grundstücks gelegene SB-Warenhaus ist bis auf geringfügige Flächenanteile im Oberge-

schoss (Sozial- und Büroräume) sowie im Kellergeschoss (Lager- und Maschinenräume) überwiegend eingeschossig ausgeführt. Der Baukörper weist einen nahezu rechteckigen Grundriss auf und ist nach Südwesten zum hier vorgelagerten, teilweise überdachten Kundenparkplatz ausgerichtet. Das SB-Warenhaus verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 8.000 m<sup>2</sup>, von der etwa 1.000 m<sup>2</sup> auf den im Jahr 2011 an der Westseite des Gebäudes angebauten Getränkemarkt entfallen. Die Erschließung erfolgt über einen zu den überdachten Parkplätzen ausgerichteten Ein- und Ausgang, sodass die dort parkenden Pkw-Kunden das Objekt weitgehend witterungsgeschützt erreichen und verlassen können. Zudem verfügt der Getränkemarkt über einen zusätzlichen separaten Ein- und Ausgang. In der Vorkassenzone des SB-Warenhauses ist eine Reihe von Konzessionären ansässig, zu welchen Ernesting's Family, ein Asia-Restaurant, eine Bäckerei, ein Schuh- und Schlüsseldienst, eine Reinigung, sowie ein Kiosk zählen. Zudem führt der Betreiber hier einen Imbiss („Heiße Theke“). Weitere Untermieter sind extern gelegen und verfügen jeweils über eigene Ein- und Ausgänge beidseitig des Haupteingangsbereiches des SB-Warenhauses. Zu diesen gehören eine Apotheke, ein Friseur, ein Nagelstudio und ein Subway-Schnellrestaurant.

Zusätzlich zum Hauptgebäude des SB-Warenhauses erstreckt sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein schmaler rd. 80 Meter langer Gebäuderiegel, der teilweise als Lagerfläche, im nordwestlichen Bereich aber auch als saisonaler Verkaufsraum für Garten- und Campingbedarf genutzt wird. Die weiteren Mietbereiche der Liegenschaft liegen im südwestlichen Teil der Liegenschaft. Unmittelbar an die Rheindorfer Straße grenzen eine Autoglaserei (Junited Autoglas) und eine Werkstatt (Pitstop) an. Östlich dieser beiden Mieter befinden sich eine Tankstelle sowie eine Autowaschstraße des Betreibers IMO. Südlich davon ist zudem die ebenfalls zum Anlageobjekt gehörende Spielhalle (Löwen Play) in einem separaten Gebäude ansässig, welche durch eine Fahrgasse vom übrigen Grundstücksteil getrennt wird. Das SB-Warenhaus befindet sich angesichts der im Jahr 2011 erfolgten Modernisierung in einem augenscheinlich guten baulichen Zustand und auch der Marktauftritt stellt sich mit einer ansprechenden Warenpräsentation insgesamt positiv dar.

Das Anlageobjekt verfügt über einen großzügigen ebenerdigen Parkplatz mit insgesamt rund 870 Pkw-Stellplätzen, die zum Großteil auf der südwestlichen Gebäudefront des SB-Warenhauses sowie teilweise auch der östlichen Gebäudeseite vorgelagert sind. Für rund 100 Kundenstellplätze in der Nähe des Ein- und Ausganges des real-Marktes sowie der außenliegenden Konzessionäre bietet eine Parkplatzüberdachung Witterungsschutz. Ein kleiner Anteil der Stellplätze befindet sich außerdem vor der Autoglaserei und der Werkstatt sowie der Spielhalle. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche inklusive der Verkaufsfläche der Konzessionäre von rund 8.400 m<sup>2</sup> entspricht dies einer großzügigen Stellplatzausstattung. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über zwei Zu- und Ausfahrten. Die Haupteerschließung des SB-Warenhauses befindet sich am nordwestlichen Grundstücks-

eck, wobei der zu- und abfließende Verkehr über einen Kreisverkehr abgewickelt wird. Die zweite Zu- und Ausfahrt liegt am südwestlichen Grundstückseck und erschließt neben dem Objektstandort auch das unmittelbar südlich angrenzende, kleinere Gewerbegebiet. Die Parkplätze werden durch eine zentrale und breit angelegte Fahrgasse erschlossen, die über die gesamte Länge des Grundstücks verläuft und die beide Zu- und Ausfahrten miteinander verbindet. Insofern kann die Parkplatz- und Erschließungssituation des Standortes positiv bewertet werden. Die Hauptanlieferung für das SB-Warenhaus erfolgt über einen räumlich vollständig vom Kundenparkplatz getrennten Anlieferhof an der westlichen Vorderseite des Gebäudes, der ebenfalls über den Kreisverkehr erschlossen wird. Da dieser ausreichend Raum für Rangier- und Wendevorgänge bietet, kann eine Beeinträchtigung des Kundenverkehrs in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine Anlieferzone an der nordöstlichen Gebäuderückseite, die über den Kundenparkplatz erschlossen wird. Obwohl bei der Anfahrt des Lieferverkehrs gewisse Berührungspunkte zum Kundenverkehr bestehen, bietet die großzügige Gestaltung der Fahrgassen grundsätzlich ausreichend Raum für eine störungsfreie Abwicklung beider Verkehre. Die Konzessionäre können darüber hinaus durch kleinere Lieferfahrzeuge über die nordöstliche und südöstliche Gebäudeseite angeeignet werden.

## WETTBEWERBSSITUATION

Als Einzelhandelsstandort steht das Mittelzentrum Langenfeld in einem lebhaften Standortwettbewerb mit den umliegenden Städten. Die lokale Einzelhandelsstruktur Langenfelds konzentriert sich hierbei im Wesentlichen auf das Hauptzentrum Neue Stadtmitte und die drei Nahversorgungszentren Alte Stadtmitte, Richrath und Reusrath sowie auf die vier im Stadtgebiet befindlichen weiteren Agglomerationsbereiche bzw. Fachmarktstandorte des überwiegend großflächigen Einzelhandels. Im Teilbereich des Lebensmitteleinzelhandels zeigt sich der Wettbewerb innerhalb der Stadt Langenfeld breit diversifiziert und umfasst neben zahlreichen Discountern eine Reihe von Frischemärkten der Marktführer im Vollsortiment Rewe und Edeka. Das im Eigentum der Fondsgesellschaft stehende SB-Warenhaus stellt allerdings im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels das einzige SB-Warenhaus und den mit Abstand größten Lebensmitteleinzelhändler der Stadt dar. Der Mikrostandort des Objekts der Fondsgesellschaft ist Teil des Fachmarktstandortes Rheindorfer Straße, der aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Landesstraße L 219 (Kölner Straße) sowie zur Autobahn A 542 sowohl inner- als auch überörtlich sehr gut zu erreichen ist. Aus den umliegenden Wohngebieten stellt sich die fußläufige Erreichbarkeit ebenfalls grundsätzlich gut dar, sodass hier von einem nennenswerten Nahpotenzial auszugehen ist. Objektseitig zeichnet sich das SB-Warenhaus durch eine standortadäquate Flächenkonfi-

guration sowie eine großzügige, teilweise überdachte Stellplatzausstattung und eine gute Erschließungssituation aus. Das SB-Warenhaus besteht bereits seit fast vier Jahrzehnten an dem Standort und kann damit als langjährig etabliert angesehen werden. Aus der Nähe zum gegenüberliegenden Hagebaumarkt sind zudem gewisse Synergien zu erwarten.

Als größter weiterer Vollsortimenter und bedeutsamer Wettbewerber innerhalb des Stadtgebietes ist der Rewe Dreschmann & Ludwig in dem Hugo-Zade-Weg, rund 2,1 Kilometer nordwestlich des Objekts der Fondsgesellschaft zu nennen. Der sehr moderne und frischeorientierte Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.950 m<sup>2</sup> liegt ebenfalls an der Landesstraße L 219 (Düsseldorfer Straße) im Verbund mit einem dm-Drogeriemarkt, einem asiatischen Restaurant, einer Apotheke, einem Sonnenstudio und einem Friseur. Zudem befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Hugo-Zade-Weges das Gartencenter „Berghausener Blumentopf“. Weitere größere Wettbewerber mit entsprechender Ausstrahlungskraft finden sich aber erst in der Nachbarstadt Monheim am Rhein. Hierzu zählen beispielsweise ein Edeka Möller Verbrauchermarkt mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Elsa-Neumann Straße in Monheim am Rhein, der durch sein modernes Marktkonzept und seine sehr verkehrsgünstige Lage eine gewisse Ausstrahlungskraft entfaltet sowie ein ebenfalls in Monheim am Rhein ansässiges SB-Warenhaus mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Betreibers Kaufland. Die Verkaufsfläche des Marktes erstreckt sich dabei über zwei Etagen, während die Kundenstellplätze auf einem Parkdeck auf dem Dach angeordnet sind. Als nächstgelegenes SB-Warenhaus dürfte der Standort die Marktdurchdringung des real-Marktes damit im westlichen Umland begrenzen. Das potenzielle Einzugsgebiet des Standortes wird seitens des mit der Erstellung eines Standortgutachtens beauftragten Gutachters L3CON in drei Zonen unterteilt. Die Kernzone, mit rund 22.530 Einwohnern, umfasst im Wesentlichen die Langenfelder Stadtteile Immigrath, Mitte und Reusrath. Zone II mit einem Bevölkerungspotenzial von rund 48.880 Einwohnern umfasst neben einem Großteil des weiteren Langenfelder Stadtgebietes auch kleinere angrenzende Bereiche der Städte Düsseldorf, Leichlingen, Leverkusen und Monheim am Rhein. In dem erweiterten Einzugsgebiet der Zone III leben rund 164.370 Einwohner. Diese Zone erstreckt sich über das gesamte übrige Langenfelder und Monheimer Stadtgebiet sowie Teile der Städte Düsseldorf, Hilden, Leichlingen, Leverkusen und Solingen. Insgesamt umfasst das gesamte Einzugsgebiet gemäß den Untersuchungen des Gutachters ein Bevölkerungspotenzial von rund 235.782 Einwohnern. Das Kaufkraftniveau in diesem Gebiet liegt mit einer durchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von rd. 104,4 leicht über dem Bundesdurchschnitt. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der guten Standortbedingungen in Verbindung mit den durchaus günstigen Vorgaben des Bebauungsplans kann für das SB-Warenhaus eine sehr gute Perspektive für den langfristigen Betrieb konstatiert werden.

## PLANUNGEN

Nach den durchgeführten Recherchen und nach Auskunft der Stadtplanung Langenfeld sind derzeit keine nennenswerten wettbewerbsrelevanten Planungen in der Stadt absehbar. Im Umfeld der Stadt Langenfeld ist der geplante Umbau des Monheimer Rathaus Centers zu erwähnen, der bis zum ersten Quartal des Jahres 2022 abgeschlossen sein soll. Geplant ist u. a. eine bessere Verknüpfung des in die Jahre gekommenen und durch Leerstandsprobleme gekennzeichneten Centers mit den übrigen Bereichen der Innenstadt sowie dem benachbarten „Monheimer Tor“. Zudem sollen rd. 2.200 m<sup>2</sup> zusätzliche Handelsfläche geschaffen werden, wobei hier keine Anhaltspunkte für eine Erweiterung des Angebotes im Lebensmitteleinzelhandel bestehen.

## GRUNDBUCHDATEN

Der Grundbesitz der Fondsgesellschaft wird im Grundbuch von Reusrath des Amtsgerichts Langenfeld in den Blättern 1809, 2145, 2174 und 5301 geführt und besteht aus den in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 55.572 m<sup>2</sup>.

### GRUNDBUCHDATEN AMTSGERICHT LANGENFELD, GRUNDBUCH VON REUSRATH

Blatt	Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage, Vertriebslinie	Größe in m <sup>2</sup>
2145	9	18	372	Gebäude- und Freiflächen Rheindorfer Straße 58, 60	2.146
2174	2	18	86	Gebäude- und Freiflächen Rheindorfer Straße 66	1.249
5301	1	18	348	Gebäude- und Freiflächen Rheindorfer Straße 50, 52, 54	3.551
1809	19	18	330	Gebäude- und Freiflächen Rheindorfer Straße 50, 52	126
1809	20	18	213	Gebäude- und Freiflächen Rheindorfer Straße 50, 52	1.371
1809	21	18	232	Gebäude- und Freiflächen Rheindorfer Straße 50, 52	86
1809	23	18	346	Gebäude- und Freiflächen Rheindorfer Straße 50, 52, Kölner Straße	27.508
1809	27	18	350	Gebäude- und Freiflächen Rheindorfer Straße 50, 52	680
1809	29	18	367	Gebäude- und Freiflächen Rheindorfer Straße 50, 52	18.855
<b>Gesamtfläche</b>					<b>55.572</b>

## IN DEN GRUNDBÜCHERN ZUGUNSTEN DES EIGENTÜMERS EINGETRAGENE RECHTE

In den in der vorstehenden Tabelle aufgezählten Grundbüchern sind im jeweiligen Bestandverzeichnis zugunsten des Grundstückseigentümers die folgenden Rechte eingetragen.

### BLATT 1809

**Laufende Nr. 30 bis 35** zugunsten der Flurstücke 346, 367, 330, 213, 232 und 350: Grunddienstbarkeit (Immissionsduldung, Schallschutzmaßnahmenrecht) in Reusrath Blatt 5386 auf Nr. 1 des Bestandverzeichnisses; eingetragen in Abteilung II laufende Nr. 2 bis 5, 7 und 8; hier vermerkt am 29.07.2016

### BLATT 5301

**Laufende Nr. 2** zugunsten des Flurstücks 348: Grunddienstbarkeit (Immissionsduldung, Schallschutzmaßnahmenrecht) in Reusrath Blatt 5386 auf Nr. 1 des Bestandverzeichnisses; eingetragen in Abteilung II laufende Nr. 6; hier vermerkt am 29.07.2016.

## NICHT NUR UNERHEBLICHE DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTES

### BELASTUNGEN EINGETRAGEN IN DER ABTEILUNG II DER GRUNDBÜCHER

Die nachstehend genannten Belastungen der Abteilung II wurden seitens der Fondsgesellschaft im Zug des Grundstückskaufvertrages von den Verkäufern übernommen bzw. hinsichtlich der in den Grundbüchern eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag zur Absicherung des Eigentumsübergangs auf die Fondsgesellschaft eingetragen. Mit Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch werden die entsprechenden nachstehend benannten Eigentumsübertragungsvormerkungen wieder entfallen.

### BLATT 1809

**Laufende Nr. 4** lastend auf dem Flurstück 346: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Transformatoren- und Kabelleitungsrecht nebst Betreuungsbefugnis) für die RWE Deutschland Aktiengesellschaft, Essen. Das Recht kann Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.07.1983 eingetragen am 11.08.1983.

**Laufende Nr. 6** lastend auf dem Flurstück 350: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt: Die RWE Deutschland Aktiengesellschaft, Essen, ist berechtigt, auf dem Grundstück unterirdische Leitungsanlagen zu verlegen und zu belassen sowie das Grundstück zwecks Vornahme von Arbeiten jederzeit zu betreten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 07.02.1961 – UR. Nr. 250/1961 – eingetragen am 20.02.1961 und über Blatt 1101 hierher übertragen am 31.12.1985.

**Laufende Nr. 12** lastend auf den Flurstücken 232, 346, 350 und 367: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Reusrath Flur 18 Flurstück 372 (Anmerkung: ebenfalls im Eigentum der Fondsgesellschaft). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 29.04./07.10.1996 und 23.07.1998 (UR. Nr. 868/96, 2074/96 und 1588/98 – Notar Dr. Max Eichmanns, Mönchengladbach) eingetragen am 01.10.1998.

**Laufende Nr. 14** lastend auf den Flurstücken 346, 367, 330, 213, 232 und 350: Eigentumsübertragungsvormerkung für Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft, nach Umfirmierung Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG), Bergisch Gladbach, Amtsgericht Köln, HRA 34376. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.12.2019 (UR. Nr. 2445/19, Notar Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach) mit Rang nach Abteilung III Nr. 11. Eingetragen am 13.01.2020.

### BLATT 5301

**Laufende Nr. 1** lastend auf dem Flurstück 348: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt: Die RWE Deutschland Aktiengesellschaft, Essen, ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Transformatorenstation zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, Kabel zu verlegen und diese in die Station ein- und auszuführen sowie das Grundstück zwecks Vornahme von Arbeiten jederzeit zu betreten. Eingetragen am 16.03.1961 in Blatt 672 und über Blatt 1444, 1261 und 1809 hierher übertragen am 23.08.2013.

**Laufende Nr. 2** lastend auf dem Flurstück 348: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Reusrath Flur 18 Flurstück 372 (Anmerkung: ebenfalls im Eigentum der Fondsgesellschaft). Mit auf die Bewilligung vom 29.04./07.10.1996 und 23.07.1998 (UR. Nr. 868/96, 2074/96 und 1588/98 – Notar Dr. Max Eichmanns, Mönchengladbach) eingetragen am 01.10.1998 in Blatt 1809 und hierher übertragen am 23.08.2013.

**Laufende Nr. 3** lastend auf dem Flurstück 348: Eigentumsübertragungsvormerkung für Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft, nach Umfirmierung Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG), Bergisch Gladbach, Amtsgericht Köln, HRA 34376. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.12.2019 (UR. Nr. 2445/19, Notar Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach) mit Rang nach Abteilung III Nr. 4. Eingetragen am 13.01.2020.

### BLATT 2145

**Laufende Nr. 7** lastend auf dem Flurstück 372, nur lastend auf Flurstück 345: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Transformatoren- und Kabelleitungsrecht nebst Betreuungsbefugnis) für die RWE Deutschland Aktiengesellschaft, Essen. Das Recht kann Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.07.1983 eingetragen am 11.08.1983 in Blatt 1809 und hierher übertragen am 01.10.1998.

**Laufende Nr. 8** lastend auf dem Flurstück 372, nur lastend auf Flurstück 349: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt: Die RWE Deutschland Aktiengesellschaft, Essen, ist berechtigt, auf dem Grundstück unterirdische Leitungsanlagen zu verlegen und zu belassen sowie das Grundstück zwecks Vornahme von Arbeiten jederzeit zu betreten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 07.02.1961 – UR. Nr. 250/1961 – eingetragen am 20.02.1961 und über Blatt 1101 und 1809 hierher übertragen am 01.10.1998.

**Laufende Nr. 10** lastend auf dem Flurstück 372: Eigentumsübertragungsvormerkung für Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft, nach Umfirmierung Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG), Bergisch Gladbach, Amtsgericht Köln, HRA 34376. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.12.2019 (UR. Nr. 2445/19, Notar Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach) mit Rang nach Abteilung III Nr. 5. Ingetragen am 13.01.2020.

#### BLATT 2174

**Laufende Nr. 2** lastend auf dem Flurstück 86: Eigentumsübertragungsvormerkung für Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft, nach Umfirmierung Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG), Bergisch Gladbach, Amtsgericht Köln, HRA 34376. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.12.2019 (UR. Nr. 2445/19, Notar Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach) mit Rang nach Abteilung III Nr. 5. Ingetragen am 13.01.2020.

### BELASTUNGEN EINGETRAGEN IN DER ABTEILUNG III DER GRUNDBÜCHER

Die nachstehend genannten Belastungen der Abteilung III mit Ausnahme der zu Gunsten der die Fondsgesellschaft finanzierenden Volksbank im Bergischen Land eG eingetragenen Grundschulden dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung der Absicherung der die Verkäufer finanzierenden Banken. Die Löschung dieser die Verkäufer betreffenden Grundschulden wird mit vollständiger Kaufpreiszahlung durch die Fondsgesellschaft an die Verkäufer durch den im Rahmen des Kaufvertrags bevollmächtigten Notar beantragt.

#### BLATT 1809

**Laufende Nr. 7a1** lastend auf den Flurstücken 346, 367, 330, 213, 232 und 350: Grundschuld über 7.700.000 Euro mit 18 Prozent vom Hundert Jahreszinsen und 10 vom Hundert Nebenleistungen einmalig für die WGZ BANK AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Düsseldorf. Vollstreckbar nach § 800 ZPO aus dem zuletzt zu zahlenden Teilbetrag von 2.300.813,47 Euro (4.500.000 DM) nebst Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 Prozent dieses Teilbetrages. Ingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 10.12.1993 – brieflos – 12.01.1994. Mithaft besteht zu Blatt 5301.

**Laufende Nr. 9** lastend auf den Flurstücken 346, 367, 330, 213, 232 und 350: Grundschuld über 8.500.000 Euro – brieflos – mit 18 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die WGZ BANK AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Düsseldorf. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31.10.2008 (UR. Nr. 806/08, Notar Dr. Max Eichmanns, Mönchengladbach). Ingetragen am 07.11.2008. Mithaft besteht zu Blatt 5301.

**Laufende Nr. 10** lastend auf den Flurstücken 346, 367, 330, 213, 232 und 350: Grundschuld über 500.000 Euro – brieflos – mit 18 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die WGZ BANK AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Düsseldorf. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 05.04.2011 (UR. Nr. 668/11, Notar Dr. Max Eichmanns, Mönchengladbach). Ingetragen am 28.04.2011. Mithaft besteht zu Blatt 5301.

**Laufende Nr. 11** lastend auf den Flurstücken 346, 367, 330, 213, 232 und 350: Grundschuld über 38.558.500 Euro – brieflos – mit 15 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die Volksbank im Bergischen Land eG, Remscheid, Amtsgericht Wuppertal, GnR 238. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 3.856.000 Euro nebst 15 Prozent Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 5 Prozent dieses Teilbetrages. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.12.2019 (UR. Nr. 2446/19 und 2447/19, Notar Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach) mit Rang vor Abteilung II Nr. 14. Ingetragen am 13.01.2020. Gesamthaft besteht in den Blättern 1809, 2145, 2175 und 5301. Mithaft besteht zu Blatt 5301.

#### BLATT 5301

**Laufende Nr. 1** lastend auf dem Flurstück 348: Grundschuld über 7.700.000 Euro – ohne Brief – mit 18 Prozent Jahreszinsen und 10 Prozent Nebenleistungen einmalig, abgetreten mit den Zinsen seit dem Tag der Eintragung des Rechts und der Nebenleistung an die WGZ BANK AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Düsseldorf. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 2.300.813,47 Euro (4.500.000 DM) nebst Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 Prozent dieses Teilbetrages. Ingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 10.12.1993 am 12.01.1994 in Blatt 1809. Hierher zur Mithaft übertragen am 23.08.2013. Gesamthaft besteht in den Blättern 1809 und 5301.

**Laufende Nr. 2** lastend auf dem Flurstück 348: Grundschuld über 8.500.000 Euro – brieflos – mit 18 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die WGZ BANK AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Düsseldorf. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31.10.2008 (UR. Nr. 806/08, Notar Dr. Max Eichmanns, Mönchengladbach). Ingetragen am 07.11.2008. Mithaft besteht zu Blatt 1809. Hierher zur Mithaft übertragen am 23.08.2013. Gesamthaft besteht in den Blättern 1809 und 5301.

**Laufende Nr. 3** lastend auf dem Flurstück 348: Grundschuld über 500.000 Euro – brieflos – mit 18 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die WGZ BANK AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Düsseldorf. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 05.04.2011 (UR. Nr. 668/11, Notar Dr. Max Eichmanns, Mönchengladbach). Eingetragen am 28.04.2011. Mithaft besteht zu Blatt 1809. Hierher zur Mithaft übertragen am 23.08.2013. Gesamthaft besteht in den Blättern 1809 und 5301.

**Laufende Nr. 4** lastend auf dem Flurstück 348: Grundschuld über 38.558.500 Euro – brieflos – mit 15 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die Volksbank im Bergischen Land eG, Remscheid, Amtsgericht Wuppertal, GnR 238. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 3.856.000 Euro nebst 15 Prozent Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 5 Prozent dieses Teilbetrages. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.12.2019 (UR. Nr. 2446/19 und 2447/19, Notar Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach) mit Rang vor Abteilung II Nr. 3. Eingetragen am 13.01.2020. Gesamthaft besteht in den Blättern 1809, 2145, 2175 und 5301. Mithaft besteht zu Blatt 5301.

#### BLATT 2145

**Laufende Nr. 4** lastend auf dem Flurstück 372: Grundschuld über 500.000 Euro – brieflos – mit 18 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die Gladbacher Bank Aktiengesellschaft von 1922, Mönchengladbach. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26.09.2006 (UR. Nr. 1181/2006, Notar Dr. Guido Perau, Mönchengladbach). Eingetragen am 28.09.2006. Gesamthaft besteht in den Blättern 2145 und 2174.

**Laufende Nr. 5** lastend auf dem Flurstück 372: Grundschuld über 38.558.500 Euro – brieflos – mit 15 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die Volksbank im Bergischen Land eG, Remscheid, Amtsgericht Wuppertal, GnR 238. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 3.856.000 Euro nebst 15 Prozent Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 5 Prozent dieses Teilbetrages. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.12.2019 (UR. Nr. 2446/19 und 2447/19, Notar Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach) mit Rang vor Abteilung II Nr. 10. Eingetragen am 13.01.2020. Gesamthaft besteht in den Blättern 1809, 2145, 2175 und 5301. Mithaft besteht zu Blatt 5301.

#### BLATT 2174

**Laufende Nr. 4** lastend auf dem Flurstücken 86: Grundschuld über 500.000 Euro – brieflos – mit 18 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die Gladbacher Bank Aktiengesellschaft von 1922, Mönchengladbach. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26.09.2006 (UR. Nr. 1181/2006, Notar Dr. Guido Perau, Mönchengladbach). Eingetragen am 28.09.2006. Gesamthaft besteht in den Blättern 2145 und 2174.

**Laufende Nr. 3** lastend auf dem Flurstück 86: Grundschuld über 38.558.500 Euro – brieflos – mit 15 Prozent Jahreszinsen und 5 Prozent Nebenleistung einmalig für die Volksbank im Bergischen Land eG, Remscheid, Amtsgericht Wuppertal, GnR 238. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 3.856.000 Euro nebst 15 Prozent Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 5 Prozent dieses Teilbetrages. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.12.2019 (UR. Nr. 2446/19 und 2447/19, Notar Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach) mit Rang vor Abteilung II Nr. 2. Eingetragen am 13.01.2020. Gesamthaft besteht in den Blättern 1809, 2145, 2175 und 5301. Mithaft besteht zu Blatt 5301.

### NOCH EINZUTRAGENDE BELASTUNGEN

Die vorgenannten und zugunsten der Volksbank im Bergischen Land eG eingetragenen Grundschulden sind gemäß dem geschlossenen langfristigen Darlehensvertrag mit der Mainzer Volksbank eG an diese als Sicherheiten abgetreten. Ferner wird neben den vorgenannten Belastungen zugunsten der Verwahrstelle noch eine Verfügungsbeschränkung in Form eines Sperrvermerks in die jeweiligen Grundbücher eingetragen. Mit Eintragung der Sperrvermerke ist sichergestellt, dass die Grundstücke im Interesse der Anleger nicht ohne entsprechende Zustimmung der Verwahrstelle veräußert werden können.

### BAULASTEN

Ausweislich eines Schreibens der Stadt Langenfeld vom 17.06.2019 ist für das Grundstück Gemarkung Reusrath, Flur 18, Flurstücke 346, 348, 350 und 372 folgende Baulast im Baulastenverzeichnis von Reusrath eingetragen:

Zur öffentlichen Sicherung der Erschließung gemäß § 4 Abs. 1 BauO NRW verpflichtet sich der Eigentümer des Grundstückes Rheindorfer Straße 66 in 40764 Langenfeld, Gemarkung Reusrath, Flur 18, Flurstück Teil aus 233, 333, 283, 92, 94 und 96, zur Übernahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für das Grundstück in 40764 Langenfeld, Rheindorfer Straße 50 und 52, Gemarkung Reusrath, Flur 18, Flurstück 283. Die zuvor beschriebene Fläche ist von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten und den Begünstigten jederzeit uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen. Den Begünstigten wird ferner das Recht eingeräumt, die Leitungen und Kanäle, soweit vorhanden, zu belassen, erforderliche neue Leitungen zu verlegen und die von diesen Leitungen und Kanälen berührten Grundstücksflächen zum Zwecke aller notwendigen Arbeiten (Reinigung, Unterhaltung, Reparaturen usw.) zu betreten bzw. durch Beauftragte betreten zu lassen. Der Eigentümer verpflichtet sich ferner, zur Aufrechterhaltung der eingeräumten Rechte die Errichtung von baulichen Anlagen zu unterlassen, die die Leitungen, Kanäle und gegebenenfalls Revisionsschächte schädigen oder die Zugänglichkeit verhindern können.

Die Baulast betrifft eine unbebaute Teilfläche des Grundstücks der Fondsgesellschaft im südlichen Bereich der Stellplatzanlage, nördlich der Autoglaserei. Beim begünstigten Grundstück, dem früheren Flurstück 283, handelt es sich um die heutigen Flurstücke 372 und 346. Somit sind sowohl das belastete als auch das begünstigte Grundstück Teil des Grundstücks der Fondsgesellschaft.

Ausweislich des Schreibens der Stadt Langengfeld vom 17.06.2019 ist für das Grundstück Rheindorfer Straße 50, 52, Gemarkung Reusrath, Flur 18, Flurstück 367, 346 folgende Baulast im Baulastenverzeichnis von Reusrath eingetragen:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Langenfeld, Rheindorfer Straße 50, 52, Gemarkung Reusrath, Flur 18, Flurstücke 367, 346 verpflichtet sich, die Nutzung durch einen Verbrauchermarkt oder einer sonstigen Einzelhandelseinrichtung auf eine Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen."

## BAUWERK UND BAUKONSTRUKTION

### GRÜNDUNG UND TRAGENDE KONSTRUKTION

Die Gründung erfolgte mittels Einzel-, Punkt- oder Streifenfundamenten. Die Tragkonstruktion des SB-Warenhauses besteht aus einer Stahlbetonskelettkonstruktion mit Stahlbetonstützen und Stahlbetonbindern. Die Tragkonstruktion des Werkstattgebäudes, der Spielhalle sowie der Tankstelle und Waschanlage besteht aus einer Stahlskelettkonstruktion mit Stahlstützen und Stahlprofilbindern.

### DACH

Die Dachflächen sind als Flachdächer konstruiert. Die Dächer wurden aus Trapezblechen mit überwiegender Folienabdichtung erstellt. Das Hauptdach des SB-Warenhauses wurde in den 90er Jahren und kleinere Teilflächen 2018 zuletzt saniert. Die Dachflächen des Getränkemarktes wurden 2011 neu errichtet. Der Attikaabschluss wurde aus mehrfach gekanteten Blechen erstellt. Innenliegende Dachentwässerung, Notentwässerung über innen-, außenliegendes System. Anbauten mit außenliegender Linienentwässerung. Weiterhin wurde das Dach des Werkstattgebäudes ebenfalls im Jahr 2018 saniert.

### INNENWÄNDE

Die Innenwände wurden teils als nichttragende Gipskartonständerwände und teils als Mauerwerk errichtet. Die Wände in den Nassräumen wurden mit Fliesen verkleidet, die übrigen Wände erhielten einen mehrschichtigen, deckenden Vollton-Anstrich.

### BÖDEN

Die Böden in den Verkaufsflächen des SB-Warenhauses sind mit hellen Betonwerksteinplatten ausgeführt. Des Weiteren wurden je nach Nutzung der Neben- bzw. Sozialräume Bodenbeläge aus keramischen Fliesen, rutschfestem Steinzeug, PVC-Belag, Teppich oder Zementestrich verlegt. Der Fußbodenbelag für die Büroflächen wurde als PVC- bzw. Teppichbodenbelag ausgeführt.

### FASSADE, FENSTER UND TÜREN

Die Fassade des SB-Warenhauses besteht überwiegend aus Waschbeton-Fertigteilelementen, die des Werkstattgebäudes aus Porenbeton- oder Betonfertigteilelementen, die der Tankstelle und Waschanlage aus Sandwichelementen, Trapezblechen und Blechfassadenelementen, die der Spielhalle aus Sandwichelementen mit Aluminiumwellbekleidung. Fensterelemente sind mit Einfachverglasung oder Isolierverglasung versehen. Automatische Schiebetüren bzw. automatische Tür- und Rolltoranlagen wurden aus Aluminium hergestellt.

### HEIZUNG / LÜFTUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung der einzelnen Gebäude erfolgt über getrennte Gasheizanlagen sowie im SB-Warenhausbereich zusätzlich über Wärmetauscher mit Energiespeicher. Wärmeübertragung mit Plattenheizkörpern, Umluftheizern und raumlufttechnischen Anlagen.

### ELEKTROTECHNIK

Die Versorgung des Gebäudes erfolgt aus dem Hochspannungsnetz des städtischen Stromversorgers. Die elektrotechnische Ausstattung erfolgte nach den entsprechenden Vorschriften und den Vorgaben der Mieter.

### AUSSENANLAGEN

Die Parkplatzflächen bestehen aus Betonverbundsteinen mit Stellplatzmarkierung. Die Fahrwege sind asphaltiert. Teile des dem SB-Warenhaus vorgelagerten Bereichs sind mit Stahlkonstruktion und Wellblechabdeckung überdacht. Des Weiteren sind Teile der Außenanlagen begrünt mit Baum- und Strauchbewuchs.

### SICHERHEITSEINRICHTUNGEN

Die Installation der haus- und sicherheitstechnischen Anlagen wie z. B. Sprinkleranlage, Sicherheitsbeleuchtung, Notstromversorgung, Brandmeldeanlage, Blitzschutzanlage usw. erfolgte entsprechend den behördlichen Anforderungen.

## ALTLASTENSITUATION

Ausweislich einer Auskunft des Kreises Mettmann, Umweltamt und untere Bodenschutzbehörde, Az.: 7021 E 320 35662/7 Pf vom 22.10.2019, aktualisiert durch weitere Auskunft vom 30.10.2019, werden größere Teilflächen des Grundbesitzes im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als Altlastenverdachtsfläche Nr. 35662/7 La sowie Nr. 35662/1 La geführt. Hierbei beruht die Eintragung Nr. 35662/7 La auf einer vormaligen Nutzung bis etwa 1999 als Standort für eine Autowaschanlage sowie eine Kleintankstelle. Genaue Kenntnisse über das Vorhandensein von umweltgefährdenden Stoffen aus der ehemaligen Nutzung liegen für die Altlastenverdachtsfläche Nr. 35662/7 jedoch nicht vor. Bodenuntersuchungen wurden gemäß den der Behörde vorliegenden Informationen bislang nicht durchgeführt. Deshalb kann zum jetzigen Zeitpunkt eine mögliche Bodenverunreinigung durch die ehemalige Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Mögliche Eingriffe in den Untergrund sollen entsprechend der Behörde daher in Begleitung eines Fachgutachters und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt werden.

Bei der Fläche Nr. 35662/1 La handelt es sich um eine – zumindest teilweise – sanierte Fläche, zu der sich die ergänzende Altlastenauskunft vom 30.10.2019 wie folgt äußert: Im Vorfeld von Umbaumaßnahmen veranlasste die damalige Betreibergesellschaft eine gutachterliche Untersuchung des Tankstellengeländes. Dabei wurden neben geringfügig erhöhten Mineralöl-Kohlenwasserstoffe(MKW)-Bodengehalten stark erhöhte aromatischen Kohlenwasserstoffe(BTEX)-Gehalte in der Bodenluft festgestellt, die im Bericht vom Mai 1995 dargestellt sind. Um Zünd- und Explosionsgefahren bei den Umbauarbeiten zu vermeiden, empfahl der Sachverständige eine Bodenluftsanierung im Vorfeld des Umbaus. Daraufhin wurde noch im Mai 1995 eine Bodenluftsanierungsanlage in Betrieb genommen, die aus insgesamt 6 Pegeln die Bodenluft absaugte und reinigte. Nach einem schnellen Rückgang der Schadstoffgehalte wurden die Umbauarbeiten ausgeführt. Durch die Bodenluftsanierung konnten 800 kg BTEX aus dem Untergrund entfernt und damit die durch Bodenaustausch anfallenden Sanierungskosten deutlich reduziert werden. Insgesamt mussten ca. 10 m<sup>3</sup> ölverunreinigten Bodens ausgehoben und einer mikrobiologischen Aufbereitung zugeführt werden. Die im Schadenszentrum nach dem Umbau verbliebenen Restbelastungen wurden nach der Wiederverfüllung durch erneute Inbetriebnahme der Bodenluftabsaugung bis zum Erreichen des Sanierungsziels im November 1996 reduziert. Aus der gutachterlichen Überwachung der Sanierung wurde deutlich, dass eine Grundwassergefährdung nicht bestand (Abschlussgutachten: Nov. 1996). Des Weiteren sind gemäß Auskunft auf dem Grundbesitz „Informelle Altablagerungen sowie Altstandorte“ verzeichnet, die als Flächen 35662\_5 La, 35662\_6 La, 35662\_24 La und 35662\_25 La bezeichnet sind. Ein mögliches Gefährdungspotenzial durch die Ablagerungen ist nicht auszuschließen. Genauere Kenntnisse über das Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser liegen der Behörde aber derzeit nicht vor.

## BAU- UND PLANUNGSRECHT

Der Grundbesitz der Fondsgesellschaft liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Re 19 – Kölner Straße / Rheindorfer Straße – der Stadt Langenfeld, der seit dem 03.03.1977 in Kraft getreten ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden seither durch die 2. Änderung des Bebauungsplans vom 31.08.1992 sowie durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 29.09.2000 angepasst. Gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans ist der nördliche Grundstücksbereich, auf dem das SB-Warenhaus gelegen ist, als Sondergebiet (SO-Gebiet, sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) ausgewiesen. Diesbezüglich ist ein Verbrauchermarkt in geschlossener Bauweise mit Flachdach und einer maximalen Grundfläche von 11.550 m<sup>2</sup> sowie einer maximalen Geschoßfläche von 12.300 m<sup>2</sup> zulässig. Die Baugrenzen im Bebauungsplan umfassen hierbei offensichtlich das Bestandsgebäude sowie ein kleines Bau- feld für einen Imbiss. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf das Vordach an der Südwestseite entsprechend der schraffierten Fläche die Baugrenze überschreiten, ebenso das Vordach des Nebengebäudes (Lager) zwischen Hauptgebäude und Rheindorfer Straße an der Nordgrenze des Parkplatzes sowie die Treppenanlage an der östlichen Ecke des Gebäudes. Ein kleiner Bereich enthält eine maximal zweigeschossige Bebauung, während der weit überwiegende Teil des Gebäudes maximal eingeschossig zulässig ist. Die maximale Gebäudehöhe wird im eingeschossigen Teil des Gebäudes auf 5,50 m ab Fertigfußboden und der zweigeschossige Teil auf maximal 9,50 m ab Fertigfußboden festgesetzt. Darüber hinaus bestehen weitere Festsetzungen zu Schallemissionen, die an den Plangebietsgrenzen zu den Wohngebieten im Westen, Norden und Osten jeweils 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts nicht überschreiten dürfen. An der Plangebietsgrenze zu dem Gewerbegebiet im Süden dürfen die Schallemissionen 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts nicht überschreiten. Es wird darüber hinaus im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt und ein Teil von der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) betroffen ist. Die Anbauverbotszone dient einem Schutz der Bundesautobahn A 542. Der südliche Teil des Grundbesitzes, in dessen Bereich die Tankstelle, die Werkstätten sowie die Spielothek gelegen ist, ist gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE-Gebiet, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) ausgewiesen. Ausgeschlossen werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Abstand von 18 Metern zur Baugrenze parallel zur Rheindorfer Straße sind jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Rheindorfer Straße sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den

Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Einfriedungen dürfen in diesem Bereich nur auf der Baugrenze errichtet werden. Anlagen, die Staub, Geruchs- oder Lärmbelastungen mit einem Schallpegel von mehr als 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts – gemessen vor den Wohnräumen in den angrenzenden Wohngebieten – verursachen, sind ausgeschlossen. Zulässig sind maximal zweigeschossige Gebäude mit Dachneigung zwischen 0 bis 30 Grad. Die zulässige Grundflächenzahl wurde mit 0,8 und die Geschosßflächenzahl mit 1,6 festgelegt. Ferner wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplans, die am 29.09.2000 in Kraft getreten ist, zum Schutz von integrierten Einzelhandelsstand-

orten, für das Gewerbegebiet die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der im Bebauungsplan aufgeführten Sortimentsliste ausgeschlossen. Auch wenn die aktuelle Nutzung den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht und insofern auch Bestandsschutz genießt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nachvermietung aufgrund von künftigen Änderungen des Bebauungsplanes erschwert wird, wenn eine Nachnutzung anderer Art nicht möglich sein sollte. Zu den hieraus resultierenden Risiken vgl. die Ausführungen im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ auf den Seiten 14 ff.



## VERMIETUNGSÜBERSICHT UND BESCHREIBUNG DER MIETVERTRÄGE

### ÜBERSICHT ÜBER DIE MIETFLÄCHE UND MIETVERTRAGSSTRUKTUR DES ANLAGEOBJEKTES

Mieter	Nutzung / Vertriebslinie	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Miete in Euro pro m <sup>2</sup> (Netto)	Miete in Euro pro Monat (Netto)	Jahresmiete in Euro p. a. (Netto)	Ende Festlaufzeit	Optionen zur Verlängerung in Jahren
real GmbH*	SB-Warenhaus	13.898	13,74	190.913,19	2.290.958,28	31.12.2030	1x5
real GmbH	Tankstelle	731	7,15	5.228,00	62.736,00	31.12.2030	1x5
pitstop.de GmbH	KFZ-Werkstatt	325	17,10	5.558,51	66.702,12	31.12.2026	2x5
Löwen Play GmbH	Spielothek	414	12,70	5.261,89	63.142,68	30.06.2021	4x3
Autoglas Pauen GmbH	Autoglas	330	15,87	5.237,13	62.845,56	31.12.2021	2x5
Euro Werbung GmbH	Werbeflächen			42,61	511,32	31.12.2020	
<b>Gesamt</b>		<b>15.699</b>	<b>13,52</b>	<b>212.241,33</b>	<b>2.546.895,96</b>		

\* Sofern die real GmbH als derzeitige Mieterin des SB-Warenhauses vor dem 01.01.2031 das Mietverhältnis beendet, hat sich die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG bereits heute verpflichtet, die Mietflächen für eine Mietzeit von 15 Jahren

ab Übergabe des Mietgegenstandes zu übernehmen. Für weitere Informationen vgl. die Ausführungen im Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“ im Abschnitt „Anschlussmietvertrag“.

### MIETERIN DES SB-WARENHAUSES

#### MIETERKURZBESCHREIBUNG



Aktuelle Mieterin des SB-Warenhauses ist die real GmbH, Düsseldorf (Ursprünglicher Mieter war die real,- SB-Warenhaus GmbH, Mönchengladbach, die ihr operatives Geschäft mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 04.05.2018 auf die real GmbH übertragen hat). Die real GmbH betreibt in Deutschland unter dem Markennamen real mit rund 34.000 Mitarbeitern rund 276 Märkte mit einer Verkaufsfläche von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup>. Dazu gehören auch die Markthalle Krefeld, Braunschweig, Balingen bei Stuttgart und Aschaffenburg sowie der Emmas Enkel Markt in Düsseldorf und der digitale Emma Enkel Store am Stuttgarter Rosenbergplatz. Hinzu kommen der Online-Markt real.de und in bestimmten Regionen der real Online-Lebensmittelshop mit Click-

&Collect- und Lieferservice. Die SB-Warenhäuser von real verfügen über Verkaufsflächen von 5.000 bis 15.000 Quadratmetern. Sie bieten Kunden alle Produkte des täglichen Bedarfs unter einem Dach. Drei Viertel des Umsatzes erzielt real mit Lebensmitteln. Den Schwerpunkt des Angebots bilden Frischeprodukte, zum Beispiel Obst und Gemüse, Fleisch, Wurst, Fisch und Käse. Zusätzlich verfügt real über ein breites Sortiment an Nicht-Lebensmitteln, darunter Elektronikartikel, Haushaltswaren und Textilien. Bis zu 80.000 verschiedene Artikel sind in jedem real Markt erhältlich. Die Anbieterin und Prospektverantwortliche hat über die Mieterin eine Creditreform-Auskunft mit Datum vom 20.02.2020 eingeholt. Diese Auskunft weist für die Mieterin einen Bonitätsindex von \*267\* aus, was einer mittleren Bonität entspricht.

## MIETVERTRAG

Es gilt der Mietvertrag vom 23./25.02.2011 nebst dem Nachtrag Nr. 1 vom 25.11./07.12.2011, dem Nachtrag Nr. 2 vom 17./18.12.2012, dem Nachtrag Nr. 3 vom 29.01./05.02.2013 sowie dem Nachtrag Nr. 4 vom 18./21.12.2017 die zusammen den ursprünglichen Mietvertrag vom 28.08./03.09.1998 ersetzen. Insgesamt hat die Fondsgesellschaft als Vermieterin der Mieterin das Mietobjekt Rheindorfer Straße 48 – 56, bestehend aus einem SB-Warenhaus mit Nebenflächen und Tankstelle zur gewerblichen Nutzung vermietet. Die neue Festlaufzeit des Mietvertrages begann zum 01.03.2011 und endet vorbehaltlich der möglichen Optionsausübung am 31.12.2030. Eine formelle Übergabe der Mietsache erfolgte nicht, da die Mieterin bereits seit dem Jahr 1998 im Besitz der Mietsache steht. Zum Ende der Festlaufzeit steht der Mieterin ein Optionsrecht über fünf Jahre zur Verlängerung der Mietzeit zu den im Mietvertrag festgelegten Bedingungen zu. Will die Mieterin von diesem Optionsrecht Gebrauch machen, so hat die Mieterin der Fondsgesellschaft diese Erklärung mindestens ein Jahr vor Ablauf der regulären Mietzeit schriftlich mitzuteilen. Die monatliche Miete beträgt ab der Übergabe für den Mietgegenstand für das SB-Warenhaus 190.913,19 Euro sowie für die Tankstelle mit angegliederter Waschstraße 5.228,00 Euro jeweils pro Monat zzgl. Nebenkosten und der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Fondsgesellschaft hat insofern zur Umsatzsteuerpflicht optiert. Eine Mietsicherheit wurde nicht gestellt.

## WERTSICHERUNGSKLAUSEL

Die Nettomiete verändert sich, sofern sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex gegenüber seinem Stand für September 2016 bzw. ab dem 01.01.2021 gegenüber seinem Stand für Januar 2021 oder gegenüber der letzten Mietanpassung um mindestens 7,56 Prozent nach oben oder unten verändert hat. Die Anpassung der Miete erfolgt auf entsprechendes schriftliches Verlangen der Vermieterin um 65 Prozent der Indexveränderung. Die Anpassung des Mietzinses hat zum Beginn des Monats zu erfolgen, der auf den Eintritt der Änderung des Preisindexes folgt, wenn das Anpassungsverlangen spätestens bis zum Ende des dritten auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats beim Mieter eingegangen ist. Geht das Anpassungsverlangen später ein, beginnt die Anpassung entsprechend später.

## NEBEN- UND BETRIEBSKOSTENREGELUNGEN

Die Mieterin trägt alle im Zusammenhang mit der Mietsache und deren Nutzung anfallenden Betriebs- und Nebenkosten anteilig. Die Mieterin trägt insbesondere die Bewirtschaftungskosten gemäß Betriebskostenverordnung mit Stand vom 01.01.2004. Dies gilt auch für weitere Aufwendungen (z. B. öffentliche Abgaben) und sonstige Kosten, die für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Gesamtanlage erforderlich sind (z. B. für Hauspersonal, Musikanlagen, Telefonzentralen, gemeinschaftliche sanitäre Einrichtungen, Feuerwehr, Bewachung, Sprinkleranlage, Reinigung sämtlicher Flächen, die keinem Mieter zugewiesen sind, insbesondere Glasdächer, sämtliche Flure, Keller). Sonstige Kosten, die auf-

grund geänderter Bedingungen (z. B. durch neue Gesetze) entstehen, sowie weitere Betriebskosten oder öffentliche Geldleistungsverpflichtungen (Gebühren, Steuern) sind von der Mieterin zu tragen, soweit sie auf das Mietobjekt entfallen. Des Weiteren hat die Mieterin eine Gebäudehaftpflicht- und eine Sachversicherung für Elementarschäden (Feuer und Sturm) und Leitungswasserschäden sowie eine Betriebsunterbrechungsversicherung auf ihre Kosten abzuschließen. Alle anderen Nebenkosten trägt die Vermieterin.

## INSTANDHALTUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKLAUSELN

Die Mieterin hat die Mietsache fortlaufend in einem Zustand zu halten, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Die Mieterin führt auf ihre Kosten die Instandhaltung (Inspektion und Wartung) und Instandsetzung für alle Gegenstände aus, die auf ihr Verlangen eingebracht wurden, darüber hinaus für alle nichttragenden Wände sowie für Bodenbeläge oberhalb des Estrichs im Bereich der gemieteten Räume sowie für sämtliche zu den gemieteten Räumen gehörenden Anlagen. Für wartungsbedürftige technische Anlagen innerhalb der Mieträume ist die Mieterin zum Abschluss von entsprechenden Wartungsverträgen auf eigene Kosten verpflichtet. Ferner obliegt es der Mieterin, das Dach regelmäßig zu inspizieren und angemessene Reinigungs- und Wartungsarbeiten auf ihre Kosten durchzuführen, wobei die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung weiterhin bei der Vermieterin liegt. Alle anderen Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen trägt die Vermieterin.

## SONSTIGE VEREINBARUNGEN

Die Mieterin darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin die Nutzung oder Mitbenutzung der Mietsache, ganz oder teilweise Dritten überlassen. In diesem Sinne hat die Mieterin mit Zustimmung der Vermieterin die Shopflächen in der Vorkassenzone des real SB-Warenhauses an Konzessionäre untervermietet. Ferner obliegt der Mieterin die Verkehrssicherungspflicht für den allein ihr überlassenen Mietbereich.

## KONZERNSTRATEGIE METRO AG / VERKAUF DER REAL GRUPPE

Die Konzernmutter des Mieters, die METRO AG, hat im Februar 2020 mit der SCP Group, einer in Luxemburg ansässigen Investmentgesellschaft, eine Vereinbarung zur 100-prozentigen Übernahme des unter dem Markennamen real gebündelten SB-Warenhausgeschäfts getroffen. Diese Vereinbarung beinhaltet das gesamte stationäre Geschäft, das Digitalgeschäft, 80 Immobilien und weitere zu real gehörige Gesellschaften. Die Transaktion ist bei der Europäischen Kommission angemeldet worden und der Vollzug soll nach Genehmigung durch die zuständigen Behörden erfolgen. Nach Auskunft der SCP Group beabsichtigt diese, nach Vollzug der Übernahme gemeinsam mit der x+bricks Group, einem auf Einzel-

handelsimmobilien im Lebensmittelsegment spezialisierten deutschen Investor, einen Prozess zu starten, der für alle real-Standorte ein tragfähiges Konzept für die Zukunft definieren wird. Der Großteil der heutigen real-Märkte soll, vorbehaltlich der Entscheidungen der zuständigen Aufsichtsbehörden, in unabhängigen Transaktionen an andere Einzelhandelsunternehmen veräußert oder teilweise in kleinere Flächen für unterschiedliche Nutzungen aufgeteilt werden. Weiterhin ist geplant, einen Kern von real-Märkten weiter zu betreiben, der 50 Filialen umfasst und für 24 Monate unter der Marke real geführt wird. Für jeden Standort werden mögliche Optionen geprüft. Nur wenn weder ein Weiterbetrieb noch eine Fortführung durch ein anderes Einzelhandelsunternehmen eine wirtschaftliche Perspektive eröffnen, ist eine Schließung des jeweiligen Standorts nicht ausgeschlossen. Die SCP Group geht nach eigenen Aussagen davon aus, dass die Zahl der zu schließenden Standorte inklusive des erwähnten real-Kerns bei rund 30 Standorten liegen wird. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nähere Informationen zu der künftigen Unternehmensstrategie und insbesondere in Bezug auf den Standort Langenfeld noch nicht feststehen, ist die Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells des Mieters zumindest langfristig nicht gesichert. Vor diesem Hintergrund hat die Fondsgeschäftsführung mit der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG, einem Konzernunternehmen der Schwarz Unternehmensgruppe, zur Absicherung einer langfristigen Vermietung des SB-Warenhauses den nachfolgend beschriebenen Anschlussmietvertrag geschlossen.

## ANSCHLUSSMIETERIN DES SB-WARENHAUSES

### MIETERKURZBESCHREIBUNG



Potenzielle Anschlussmieterin des SB-Warenhauses ist die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG unter nachrangiger gesamtschuldnerischer Mithaftung der Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, beide geschäftsansässig in der Rötelstraße 35 in 74172 Neckarsulm. Die Unternehmen sind Teil der Kaufland Unternehmensgruppe, die unter den Marken Kaufland und Handelshof mit insgesamt rund 132.000 Mitarbeitern über 1.300 SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte in Deutschland, Polen, Tschechien, Rumänien, der Slowakei, Bulgarien, Kroatien und der Republik Moldau betreibt. Die Kaufland-Gruppe ihrerseits gehört gemeinsam mit der discountorientierten Lidl-Gruppe zum Konzern der Schwarz Beteiligungs GmbH. Der im Privatbesitz befindliche Konzern ist derzeit der größte Handelskonzern Europas und beschäftigt in rund 30 Ländern etwa 430.000 Mitarbeiter. Nach Schätzungen verfügt die Unternehmensgruppe weltweit über rund 11.200 Filialen (rund 10.800 Lidl-Filialen in 26 Ländern, davon 3.300 in Deutschland, und rund 1.200 Kaufland-Filialen, davon 640 in Deutschland). Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresumsatz von geschätzten 104,3 Mrd. Euro. Die Anbieterin und Prospektverantwortliche hat über die Mieterin und die Mithaftende Creditreform-Auskünfte mit Datum vom 18.02.2020 eingeholt. Diese Auskünfte weisen für die Mieterin einen Bonitätsindex von

\*141\* und für die Mithaftende einen Bonitätsindex von \*155\* aus, was einer ausgezeichneten bzw. sehr guten Bonität entspricht.

### ANSCHLUSSMIETVERTRAG

Es gilt der Mietvertrag vom 13. / 16.12.2019. Mietgegenstand sind das Gebäude des SB-Warenhauses zum Betrieb eines Verbrauchermarktes mit Konzessionärsflächen nebst einer Tankstelle einschließlich Waschstraße mit Pkw-Stellplätzen, Zu- und Abfahrten und sonstige Außenflächen zur alleinigen Nutzung sowie mit Zu- und Abfahrten zur gemeinschaftlichen Nutzung mit weiteren auf dem Grundstück der Fondsgesellschaft befindlichen Nutzern.

Das Mietverhältnis begann mit Vertragsabschluss und hat ab dem Übergabetag eine Festlaufzeit von 15 Jahren. Die Festlaufzeit beginnt bei ordentlicher Beendigung der Mietzeit des aktuellen Mieters zum 31.12.2030, demnach am 02.01.2031, und endet vorbehaltlich der möglichen Optionsausübung am 01.01.2046. Nach der Festlaufzeit steht der Mieterin ein dreimaliges Optionsrecht von jeweils fünf Jahren zu. Die Optionsrechte kann die Mieterin bis spätestens 24 Monate vor Ablauf der vereinbarten Festlaufzeit oder der durch Optionsausübung verlängerten Festlaufzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber der Fondsgesellschaft verlängern. Nach Ablauf der Festlaufzeit und der Optionszeit verlängert sich das Vertragsverhältnis jeweils um ein Jahr, wenn eine der Parteien nicht spätestens zehn Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit schriftlich kündigt. Sofern der Bestandsmieter von seiner Option zur Verlängerung seines Mietvertrages Gebrauch macht und somit die Festlaufzeit seines Mietvertrages bis zum 31.12.2035 verlängert, ist die Vermieterin verpflichtet, die Ausübung der Option durch den Bestandsmieter der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG unverzüglich schriftlich oder in Textform mitzuteilen. Die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG ist dann berechtigt, innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der Mitteilung der Vermieterin, von dieser die Fortsetzung des Anschlussmietvertrages und die Anpassung des Übergabetermins vom 02.01.2031 auf den 02.01.2036 im Zuge eines schriftformkonformen Nachtrages zu verlangen. Macht die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG von diesem Recht innerhalb der Frist keinen Gebrauch, endet der Anschlussmietvertrag, ohne dass eine Partei in diesem Zusammenhang Aufwendungs- oder Schadenersatzansprüche geltend machen kann. Sofern eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der Vermieterin und der Bestandsmieterin erfolgt, erfolgt die Übergabe an die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG auch zu einem früheren Zeitpunkt (vgl. auch nachstehenden Absatz „Sonstige Vereinbarungen“). Die monatliche Miete beträgt ab der Übergabe für den Mietgegenstand pauschal 196.141 Euro pro Monat zzgl. Nebenkosten und der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Fondsgesellschaft hat insofern zur Umsatzsteuerpflicht optiert. Da die Übergabe des Mietgegenstandes vorbehaltlich eines ordnungsgemäßen Fortbestandes des Mietvertrages mit dem aktuellen Bestandsmieter frühestens am 02.01.2031 erfolgen wird, wurde diesbezüglich die nachstehende Wertsicherungsvereinbarung getroffen. Demnach wird die ab dem Übergabetag zu zahlenden Miete unter Berücksichtigung der bis dahin eingetretenen Veränderung

des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex nochmals angepasst. Ausgangsbasis für die Indexveränderung und die daraus resultierende Mietanpassung zum Übergabetag ist der Indexstand im Monat Januar des Jahres 2024. Die Miete wird sodann mit Wirkung zum Übergabetag um 65 Prozent der Indexveränderung angepasst. Eine Mietsicherheit wurde in der Form gestellt, als dass die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötzelstraße 35 in 74172 Neckarsulm, für sämtliche Verpflichtungen der Mieterin oder ihrer Rechtsnachfolger aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag gesamtschuldnerisch über die Laufzeit des Mietvertrages einschließlich etwaiger Optionszeiten haftet.

### WERTSICHERUNGSKLAUSEL

Die Nettomiete verändert sich, sofern sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand zum Übergabetag oder ab dem Übergabetag gegenüber der letzten Mietanpassung um 10 Prozent oder mehr nach oben oder unten verändert hat. Die Angleichung, d. h. Erhöhung oder Ermäßigung des Mietzinses erfolgt in Höhe von 65 Prozent der Veränderung des Verbraucherpreisindex. Die Mietangleichung wird wirksam von dem Monatsersten an, der auf den Zeitpunkt folgt, an dem die Indexveränderung erstmals amtlich festgestellt wurde. Nach erfolgter Mietanpassung tritt jede weitere Anpassung ein, wenn sich der Index erneut um 10 Prozent oder mehr nach oben oder unten, in Bezug auf den Stand der letzten Anpassung, verändert hat. Sofern die Übergabe des Mietgegenstandes vor Januar 2024 erfolgen sollte, ist jedoch der Januar 2024 der maßgebliche Ausgangsmonat für die Wertsicherungsklausel.

### NEBEN- UND BETRIEBSKOSTENREGELUNGEN

Die Mieterin trägt die Kosten der Wasserversorgung, die Kosten der Entwässerung, die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei zentralen Heizungsanlagen oder bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, oder bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen, die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Beleuchtung sowie die Kosten der Schornsteinreinigung. Weiterhin trägt die Mieterin die anteiligen Abgaben für Niederschlags- und Oberflächenentwässerung sowie ab Übergabe 50 Prozent der ab dem Jahr der Übergabe jeweils festgesetzten Grundsteuer sowie danach wirksam werdende Grundsteuererhöhungen in voller Höhe. Soweit die Mieterin Betriebs- und Nebenkosten zu tragen hat, die nicht alleine die ihr zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Flächen betreffen, trägt die Mieterin hiervon 95 Prozent. Die Mieterin übernimmt darü-

ber hinaus auf eigene Kosten das Schneeräumen, das Streuen bei Winterglätte und die Reinigungsarbeiten sowie die Verkehrssicherungspflichten mit Ausnahme der Schnee- und Eisbeseitigung im Bereich der Dachflächen und Vordächer. Die Vermieterin erstattet der Mieterin für die in Bezug auf die gemeinschaftlich mit den anderen Mietern des Grundbesitzes genutzten Verkehrsflächen diesbezüglich 5 Prozent der für diese Flächen der Mieterin entstandenen Kosten. Alle anderen Nebenkosten trägt die Vermieterin.

### INSTANDHALTUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKLAUSELN

Die Mieterin übernimmt die technische Unterhaltung (laufende Wartung, Pflege, Instandhaltung) an Heizung, Lüftung, Klima-, Sanitär- und Elektrotechnik, Rauchabzüge, Feuermelder, Antennen, Automatiktüren, Türluftschleier, Brandschutztüren, Brandmeldeanlage, Trafo, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Wandhydranten, Einbruchmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung in Bezug auf zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Teile des Mietgegenstandes. Unabhängig von den vorstehenden Unterhaltungsverpflichtungen übernimmt die Mieterin an jeder von der Vermieterin durchzuführenden Instandsetzung / Reparatur im Bereich des der Mieterin zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Teils des Mietgegenstandes die Kosten bis zu einem Betrag von netto 2.500 Euro je Einzelfall und bis zu netto 13.000 Euro p. a. zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die vorgenannten Beträge unterliegen der Wertsicherungsklausel. Ferner sind von der Mieterin Schönheitsreparaturen innerhalb der zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Räume des Mietgegenstandes während der Laufzeit des Mietvertrages durchzuführen, sofern diese erforderlich sind. Darüber hinausgehende Kosten gehen zu Lasten der Vermieterin.

### SONSTIGE VEREINBARUNGEN

Die Übergabe des Mietgegenstandes ist seitens der Vermieterin der Anschlussmieterin mit einem Vorlauf von 12 Monaten anzukündigen. Die Anschlussmieterin macht diese mitgeteilte Festlegung des Übergabezeitraums zur Dispositionsgrundlage für die geplante Markteröffnung (Einstellung des Personals, Bestellung der Einrichtung etc.). Kündigt der Bestandsmieter oder ein Insolvenzverwalter den Bestandsmietvertrag der Bestandsmieterin im Rahmen eines Insolvenzverfahrens, so reduziert sich die vorgenannte Ankündigungsfrist auf sechs Monate. Der Mietgegenstand ist der Anschlussmieterin von der Vermieterin grundsätzlich im geräumten und besenreinen Zustand zu übergeben. Die Anschlussmieterin hat den Umbau und die Modernisierung des Mietgegenstandes auf eigene Kosten innerhalb von 30 Monaten nach Übergabe durchzuführen. Sie ist in diesem Zusammenhang verpflichtet, mindestens 5.400.000 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer für Maßnahmen einschließlich Baunebenkosten unmittelbar in die Gebäudesubstanz und die technische Gebäudeausstattung des Mietgegenstands zu investieren. Ferner ist sie dazu verpflichtet, innerhalb von 30 Monaten nach Übergabe mindestens 1.600.000 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und innerhalb der ersten sieben Jahre nach Übergabe weitere 1.400.000 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer für Maßnahmen der Einrichtung ihres Betriebes im Mietgegenstand zu investieren. Die Anschlussmieterin

ist jedoch nicht verpflichtet, den Bereich der Tankstelle einschließlich der Waschstraße umzubauen bzw. auf Dauer zu betreiben. Eine Verpflichtung zum Umbau besteht im Übrigen nur dann nicht, wenn der Anschlussmieterin die Bau- / Nutzungsgenehmigung(en) trotz entsprechender genehmigungsfähiger Anträge dafür nicht erteilt werden und solche Genehmigungen für den Umbau erforderlich sind; in diesem Fall hat die Mieterin genehmigungsfähig umzuplanen, die vermietetseitigen Pflichten aus dem Vertrag bleiben von einer solchen Umplanungspflicht unberührt, insbesondere darf durch die Umplanung der vertragliche Mietgebrauch nicht wesentlich eingeschränkt werden. Die Vermieterin stimmt insoweit dem Umbau des Mietgegenstandes zu, wobei eine etwaige Umplanung einer gesonderten Zustimmung der Vermieterin bedarf, welche nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Sofern für die baulichen Maßnahmen eine öffentlich-rechtliche Genehmigung (Bau- oder Nutzungsgenehmigung) erforderlich ist, holt die Anschlussmieterin diese vor Durchführung der Maßnahmen bzw. vor Eröffnung seines Geschäfts auf eigene Rechnung und in Abstimmung mit der Vermieterin ein. Die Anschlussmieterin hat in diesem Zusammenhang auch alle übrigen, ihren Geschäftsbetrieb und die den Mietzweck betreffenden gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften zu erfüllen. Die Vermieterin zahlt an die Anschlussmieterin für die von ihr geplanten Umbaumaßnahmen einen Baukostenzuschuss in Höhe von einem Drittel der tatsächlichen Baukosten, die diese für Maßnahmen zur Modernisierung der Gebäudesubstanz und der technischen Gebäudeausstattung aufgewendet hat, maximal jedoch 2.000.000 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Ferner ist die Anschlussmieterin nach Beginn der Umbaumaßnahmen für einen Kalendermonat von der Pflicht zur Mietzinszahlung befreit (einen Monat mietfreie Zeit). Für den Fall einer notwendigen Betriebs-

unterbrechung ab Übergabe der Mietflächen ist die Anschlussmieterin für den Zeitraum der Betriebsunterbrechung, maximal jedoch für einen Zeitraum von 14 Monaten, zur Zahlung einer um ein Siebtel reduzierten Mietzinszahlung berechtigt.

Ferner ist die Anschlussmieterin verpflichtet, den Mietgegenstand mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> - ohne Anrechnung der Konzessionärsflächen sowie der Tankstelle einschließlich Waschstraße - während der ersten zehn Mietjahre nach Übergabe seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen bzw. zu betreiben; sie wird insoweit den Mietgegenstand weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen (Betriebspflicht). Im Gegenzug ist die Vermieterin verpflichtet, im Umkreis von 2 km um den Mietgegenstand kein SB-Warenhaus, Verbraucher- oder Supermarkt, Getränkemarkt zu vermieten oder sonst zu überlassen. Dies gilt auch für Fachgeschäfte mit überwiegend lebensmittelorientiertem Sortiment. Die Vermieterin hat sich ferner verpflichtet, im Umkreis von 5 km keine Lotto-/Toto Annahmestelle und auf dem Grundbesitz keine Bäckereiverkaufsstelle, keinen Metzger, keinen Asia-Imbiss, Handyshop, kein Blumen- oder Friseurgeschäft zu vermieten oder sonst zu überlassen, zu begünstigen oder zu betreiben.

Zur Absicherung des durch diesen Mietvertrag begründeten Nutzungsrechtes an dem Mietgegenstand, hat sich die Vermieterin verpflichtet, zu Lasten des Grundstücks und zu Gunsten der Mieterin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen, nach deren Inhalt die Berechtigten über die Laufzeit des Mietvertrages das Nutzungsrecht an dem Mietgegenstand inne hat.



## 9. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSPROGNOSEN

Im Folgenden werden Prognosen hinsichtlich der geplanten Investition, deren Finanzierung sowie des weiteren Investitionsverlaufs bis hin zu einer möglichen Beendigung der Beteiligung dargestellt. Über die dargestellten Investitionen hinaus sind zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung keine weiteren Investitionen geplant. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf dem für das vorliegende Beteiligungsangebot erstellten Beteiligungskonzept, das nach gegenwärtigen und nach bestem Wissen vorgenommenen Planungen und Einschätzungen entwickelt wurde. Die Prognosen beruhen im Wesentlichen aber auf Annahmen, wie z. B. denen über die Entwicklung der Mieteinnahmen, über mögliche Inflationsentwicklungen oder auch den Verlauf der prognostizierten Bewirtschaftungs- oder Instandhaltungsaufwendungen. Diese sind von der zukünftigen Entwicklung abhängig. Insofern ist mit Abweichungen zu rechnen. Solche Abweichungen werden insbesondere Einfluss auf die Auszahlungen, die jährlichen steuerli-

chen Ergebnisse und die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung haben. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Langfristigkeit der Prognosen die Prognosesicherheit grundsätzlich mit zunehmender Dauer eines Investments abnimmt. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Kapitalanlage, einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken findet sich in Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“. Im Folgenden werden der Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft dargestellt, die die Mittelverwendung und die Mittelherkunft des Investitionsvorhabens beschreiben. Anschließend wird im Rahmen der Prognoserechnung eine mögliche wirtschaftliche Entwicklung des Investments aufgezeigt. Abschließend werden im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse die Auswirkungen von Veränderungen einzelner, der Prognose zugrunde liegender, Einflussfaktoren veranschaulicht.

### INVESTITIONSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

#### INVESTITIONSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE)

	netto in Euro	in % des Gesamtaufwandes	in % des Eigenkapitals
1.) Kaufpreis Immobilie <sup>a)</sup>	44.500.000	79,46	141,27
2.) Anschaffungsnebenkosten <sup>b)</sup>	3.505.999	6,26	11,13
Grunderwerbsteuer	2.892.500	5,17	9,18
Notar- und Gerichtskosten	334.000	0,60	1,06
Sonstige Anschaffungsnebenkosten	279.499	0,50	0,89
3.) Liquiditätsreserve <sup>c)</sup>	707.209	1,26	2,25
4.) Finanzierungskosten <sup>d)</sup>	241.793	0,43	0,77
5.) Fondsabhängige Kosten (Initialkosten) <sup>e)</sup>	7.045.000	12,58	22,37
Beteiligungsvermittlung <sup>f)</sup>	3.000.000	5,36	9,52
Konzeption <sup>g)</sup>	4.045.000	7,22	12,84
<b>Gesamtinvestitionskosten <sup>h)</sup></b>	<b>56.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>177,78</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUM INVESTITIONSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT

In der vorstehenden Tabelle sind die Kosten dargestellt, die im Zusammenhang mit der geplanten Investition der Fondsgesellschaft prognostiziert werden. Im Rahmen des Investitionsplanes werden alle während der Investitionsphase erwarteten Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft einschließlich Anschaffungsnebenkosten (Transaktionskosten) sowie der Kosten zusammengefasst, die der Fondsgesellschaft im Zuge der Platzierung als geschlossener Publikums-AIF entstehen. Die Positionen des Investitionsplanes beruhen hierbei im Wesentlichen auf geschlossenen Verträgen und gesetzlichen Vorschriften, ansonsten auf Kostenschätzungen und Annahmen. Als Stichtag, zu dem die Anleger ihre Beteiligung erwerben, wird der 31.12.2020 unterstellt. Ist dies ganz oder teilweise nicht der Fall, ergeben sich entsprechende Verschiebungen. Da die Fondsgesellschaft zum Abzug der Vorsteuer nach § 15 UStG berechtigt ist, wurden im Rahmen der Berechnungen alle Beträge ohne Umsatzsteuern, die als Vorsteuern abzugsfähig sind, ausgewiesen.

- a) Dargestellt ist der gemäß Grundstückskaufvertrag von der Fondsgesellschaft an die Verkäufer zu zahlende Kaufpreis für den Erwerb der Grundstücke, Gebäude und Außenanlagen des SB-Warenhauses und der weiteren Gewerbeeinheiten in Langenfeld. Der Kaufpreis ergibt sich aus der Bewertung des Grundbesitzes zum 17,5-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Abweichend zu dem in der Tabelle dargestellten Kaufpreis in Höhe von 44,5 Mio. Euro wurde die Liegenschaft durch den externen Bewerter, die Jones Lang LaSalle GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, mit einem Verkehrswert in Höhe von 48,1 Mio. Euro zum Stichtag 01.02.2020 bewertet. Die Bewertung entspricht dem 18,89-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete und erfolgte unter Berücksichtigung des außerhalb von den Kaufvertragsverhandlungen seitens der Hahn Gruppe parallel verhandelten und abgeschlossenen Anschlussmietvertrags mit der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG. Der Verkehrswert entspricht 85,89% des Gesamtaufwandes.
- b) Als Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Immobilienankauf sind hier die Kosten für die Ankaufsprüfung (Due Diligence), wie beispielsweise die Kosten der technischen Prüfung des Kaufgegenstandes, des Standortgutachtens, des Bewertungsgutachtens sowie die im Zusammenhang mit dem Erwerb anfallende Grunderwerbsteuer, die Kosten für Notar und Gericht sowie die Kosten des Maklers berücksichtigt.
- c) Die Liquiditätsreserve ist für eventuell anfallende Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung oder für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.
- d) Im Rahmen der abgeschlossenen Darlehensverträge mit der Volksbank im Bergischen Land und der Mainzer Volksbank eG wurde mit einer Bearbeitungsgebühr (Strukturierungsprovision und Gutachterkosten) in Höhe von 241.793 Euro kalkuliert.
- e) Summe der fondsabhängigen Kosten (Initialkosten), die einmalig im Zusammenhang mit der Auflage des Investmentvermögens im Zuge der Platzierung als geschlossener Publikums-AIF entstehen. Diese Kosten, die sich aus den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten zusammensetzen, dürfen gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen maximal 23,81 Prozent des Ausgabepreises betragen. Die Gesamthöhe dieser Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, betragen insgesamt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 7.045.000 Euro. Dies entspricht 12,58 Prozent der Gesamtinvestitionskosten oder 22,37 Prozent des Ausgabepreises und liegt somit unter den in den Anlagebedingungen festgesetzten maximalen Vergütungssätzen. Die Kosten werden nochmals aufgeschlüsselt unter f) bis g) erläutert:
- f) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Vermittlung von Anlegern, die die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen im Wege des Anteilserwerbs übernehmen.
- g) Gebühr für die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. dieses Verkaufsprospektes. Die Gebühr enthält u. a. die Rechts-, Steuerberatungs- und Treuhandgebühren, die im Zusammenhang mit der Konzeption des Beteiligungsangebots entstehen und die durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus ihren Gebühren Dritten gezahlt werden. Die Gebühr ist mit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes fällig, nicht jedoch vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft.
- h) Gesamtaufwand inkl. Agio; bezogen auf die Jahresnettokaltmiete in Höhe von 2.546.895,96 Euro entspricht das Gesamtvolumen einem Veräußerungsfaktor des 21,99-Fachen (mit Agio) der Jahresnettokaltmiete bzw. des 21,40-Fachen ohne Agio. Wesentliche Bestandteile sind zum einen die Anschaffungskosten für die Immobilie, die dem 17,47-Fachen der Jahresnettokaltmiete entsprechen, und zum anderen die Anschaffungsnebenkosten inkl. der Finanzierungskosten, die dem 1,47-Fachen, die Liquiditätsreserve, die dem 0,28-Fachen sowie die fondsabhängigen Kosten (Initialkosten), die dem 2,77-Fachen der Jahresnettokaltmiete entsprechen.

## FINANZIERUNGSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

### FINANZIERUNGSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE)

	netto in Euro	in % des Gesamtaufwandes	in % des Eigenkapitals
<b>1.) Eigenkapital / Kaufpreis</b>	<b>31.500.000</b>	<b>56,25</b>	<b>100,00</b>
Emissionskapital Anleger (Kaufpreis)	26.970.000	48,16	85,62
Eigenkapital Altgesellschafter	3.030.000	5,41	9,62
Agio	1.500.000	2,68	4,76
<b>2.) Fremdkapital</b>	<b>24.500.000</b>	<b>43,75</b>	<b>77,78</b>
<b>3.) Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>56.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>177,78</b>

Entsprechend den Angaben aus der vorstehenden Tabelle werden die prognostizierten Gesamtinvestitionskosten der Fondsgesellschaft neben Eigenkapital auch durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Gemäß den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist ein solcher Einsatz von Fremdkapital grundsätzlich unter den folgend genannten Beschränkungen zulässig.

### ZULÄSSIGKEIT VON KREDITAUFNAHMEN, UMSTÄNDE, UNTER DENEN DAS INVESTMENTVERMÖGEN LEVERAGE EINSETZEN KANN, SONSTIGE BESCHRÄNKUNGEN FÜR DEN EINSATZ VON LEVERAGE SOWIE MAXIMALER UMFANG DES LEVERAGE

Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens sind gemäß § 263 Absatz 1 KAGB und § 3 der Anlagebedingungen bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – unter der Voraussetzung, dass die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind, möglich.

Die Entscheidung über die Kreditaufnahme liegt im Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs (§ 263 Absatz 5 KAGB).

Zur Berechnung des Leverage, d. h. des Fremdfinanzierungsanteils des Fonds, wird sowohl die sogenannte Bruttomethode (ohne Verrechnung von Absicherungsgeschäften) als auch die sogenannte Commitmentmethode (mit Verrechnung von Absicherungsgeschäften) angewendet. Absicherungsgeschäfte kann der Fonds mithilfe von Derivaten gemäß § 261 Abs. 3 KAGB zur Zinsabsicherung einsetzen. Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert um maximal das 2,5-Fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert ebenfalls das 2,5-Fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

## EINSATZ VON FREMDKAPITAL / LEVERAGE, ART UND HERKUNFT DES ZULÄSSIGEN LEVERAGE

Die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung neben Eigenkapital über ein Darlehen der Volksbank im Bergischen Land in Höhe von ursprünglich 38.558.500 Euro finanziert (Zwischenfinanzierung). Das Darlehen wurde bis längstens zum 31.12.2022 gewährt und wird mit 1,00 Prozent p. a. verzinst. Zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 31.12.2020 wird die Restvaluta der Zwischenfinanzierung durch ein langfristig gewährtes Darlehen der Mainzer Volksbank eG in Höhe von 24.500.000 Euro sowie durch Eigenkapital getilgt.

Mit der dann bestehenden Finanzierungsstruktur der Fondsgesellschaft wird der in den Anlagebedingungen festgeschriebene maximale Umfang der Kreditaufnahme / des Leverage in Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft mit Beitritt der Anleger zum 31.12.2020 unterschritten. Die Fondsgesellschaft wird nach derzeitiger Planung darüber hinaus kein weiteres Leverage in Anspruch nehmen.

Die mit dem Einsatz von Fremdkapital und Leverage verbundenen Risiken sind im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ dargestellt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM FINANZIERUNGSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT

Als Stichtag, zu dem die Anleger ihre Beteiligung erwerben, wird der 31.12.2020 unterstellt. Ist dies ganz oder teilweise nicht der Fall, ergeben sich entsprechende Verschiebungen.

1) Dargestellt ist der gesamte Kapitaleinsatz der Gesellschafter der Fondsgesellschaft in Höhe von 31.500.000 Euro. Dieser setzt sich zusammen aus den Einlagen der Gesellschafter in Höhe von insgesamt 30.000.000 Euro sowie dem im Zuge der Platzierung zu zahlenden Agio in Höhe von 5,0 Prozent der Einlage (1.500.000 Euro). Von den Gesamteinlagen entfallen 26.970.000 Euro auf die im Zuge der Vollplatzierung der Fondsgesellschaft beitretenden Anleger / Treugeber, die insgesamt 89,90 Prozent der Gesellschaftsanteile übernehmen sowie 3.030.000 Euro auf die verbleibenden Altgesellschafter, die ihrerseits mit 10,1 Prozent der Gesellschaftsanteile an der Fondsgesellschaft beteiligt bleiben und die Investition entsprechend ihrem Anteil tragen.

Der Gesamtkapitaleinsatz der beitretenden Anleger / Treugeber wird zur Bezahlung des Agios sowie zur Kaufpreiszahlung für den Erwerb der zum Kauf stehenden Kommanditanteile und ansonsten zur Einzahlung in das Vermögen der Fondsgesellschaft verwendet.

2) Dem dargestellten langfristigen Fremdkapital der Fondsgesellschaft liegt ein Darlehensvertrag mit der Mainzer Volksbank eG zu Grunde. Demnach beträgt der Gesamtbetrag der Finanzierung für die Fondsgesellschaft ab dem Zeitpunkt der voraussichtlichen Fondsschließung 24.500.000 Euro.

## DARLEHENSKONDITIONEN DER LANGFRISTFINANZIERUNG

Gläubiger	Mainzer Volksbank eG
Darlehenssumme	24.500.000 Euro
Auszahlungskurs	100 %
Zinssatz p. a. (nominal / effektiv)	0,930 % / 0,934 %
Zahlungsfälligkeit	monatlich, nachträglich
Laufzeit der Zinsfestschreibung	30.06.2030
Tilgung	2,00 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen

3) Gesamtfinanzierungsaufwand inkl. des für die beitretenden Anleger anfallenden Agios von 5 Prozent ihrer Zeichnungssumme. Die Fondsgesellschaft wird die ihr aus Eigen- und Fremdkapital zur Verfügung stehende Liquidität zur Zahlung der fondsabhängigen Kosten und zur Bildung der Liquiditätsreserve verwenden.

Ab dem Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung bis zum Ende des Prognosezeitraums wurde mit einem Anschlusszinssatz von 3,50 Prozent p. a. und einer Tilgung in Höhe von 2,00 Prozent p. a. zzgl. ersparter Zinsen - gerechnet auf die Restvaluta - für das Darlehen weitergerechnet. Weitere Darlehen bzw. Fremdmittel in Form von End- oder Zwischenfinanzierungsmitteln bestehen nicht. Diese sind auch nicht verbindlich zugesagt.

## HANDHABUNG, ART UND UMFANG VON SICHERHEITEN

Die Fondsgesellschaft darf gemäß § 3 der Anlagebedingungen die zu dem Fondsvermögen gehörenden Immobilien (Sachwerte) belasten sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen (wie beispielsweise aus Mietverträgen) vornehmen. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – nicht überschreiten. Die vorstehenden Grenzen für die Belastungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Frei werdende Sicherheiten können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für andere zulässige Sicherungszwecke verwendet werden. Im Einzelfall kann es auch zu einer Abtretung von Grundschulden oder zur Sicherungsabtretung von Forderungen an Dritte durch den kreditgewährenden Gläubiger kommen.

Hinsichtlich des abgeschlossenen Darlehensvertrags mit der Mainzer Volksbank eG wurden zugunsten der Mainzer Volksbank eG die in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“ im Abschnitt „Grundbuchdaten“ dargestellten Buchgrundschulden abgetreten bzw. gewährt. Des Weiteren wurden zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts sämtliche gegenwärtigen und künftigen Miet- / Pachtzinsforderungen einschließlich Nebenforderungen der Fondsgesellschaft aus bereits abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Miet- und Pachtverträgen abgetreten.

Ferner hat sich die Fondsgesellschaft im Rahmen einer sogenannten „Ownership-Clause“ dazu verpflichtet, dass sie nach der mit diesem Verkaufsprospekt geplanten Platzierung der Gesellschaftsanteile nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Mainzer Volksbank eG einen Gesellschafterwechsel dergestalt zulässt, dass die bei Unterzeichnung des Darlehensvertrages bestehenden Gesellschafter oder Inhaber die Kontrolle verlieren, oder eine Person oder eine Gruppe gemeinschaftlich handelnder, natürlicher oder juristischer Personen die Kontrolle über den Kreditnehmer / Darlehensnehmer erwerben. Sollte ein Anleger eine Beteiligung mittelbar oder unmittelbar größer 25 Prozent erwerben wollen, ist dies nur mit Zustimmung der Mainzer Volksbank eG möglich. Die Mainzer Volksbank eG darf ihre Zustimmung jedoch nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund ist z. B. eine, nicht den Anforderungen der Bank entsprechende Bonität des neuen Gesellschafters. Sollte die Änderung der Gesellschaftsverhältnisse nach begründet verweigerter Zustimmung der Bank von dem Darlehensnehmer dennoch umgesetzt werden, ist die Bank zur außerordentlichen Kündigung des Kreditvertrages berechtigt, wenn sie hierauf der Zustimmungsverweigerung hingewiesen hat. Sofern die Bank von diesem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch macht, räumt sie dem Darlehensnehmer eine angemessene Frist von wenigstens sechs Monaten zur Rückzahlung des Darlehens ein.

Die sich aus der Handhabung der Sicherheiten ergebenden Risiken sind im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ dargestellt.

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

## WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE)\*

Beträge in Tausend Euro*	2021	2022	2023	2024	2025
<b>A. LIQUIDITÄTSRECHNUNG</b>					
<b>I. Einnahmen</b>					
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	2.547	2.548	2.552	2.607	2.682
Ertrag Liquiditätsreserve <sup>2)</sup>	0	0	0	0	0
<b>II. Ausgaben</b>					
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten <sup>3)</sup>	30	31	31	32	32
Instandhaltungskosten <sup>4)</sup>	118	120	122	1.124	126
Kosten der Vermietung <sup>5)</sup>	63	0	0	0	0
Verwaltungsvergütungen Verwahrstelle und KVG <sup>6)</sup>	122	122	122	124	127
Sonstige Gesellschaftskosten <sup>7)</sup>	48	48	49	50	51
Darlehenszinsen <sup>8)</sup>	226	221	217	212	207
<b>III. Überschuss</b>	<b>1.941</b>	<b>2.007</b>	<b>2.012</b>	<b>1.066</b>	<b>2.139</b>
in % des Eigenkapitals**	6,47	6,69	6,71	3,55	7,13
<b>IV. Tilgung <sup>9)</sup></b>	<b>492</b>	<b>497</b>	<b>501</b>	<b>506</b>	<b>511</b>
in % des Eigenkapitals**	1,64	1,66	1,67	1,69	1,70
<b>V. Prognostizierte Ausschüttung <sup>9)</sup></b>	<b>1.350</b>	<b>1.350</b>	<b>1.350</b>	<b>1.350</b>	<b>1.350</b>
in % des Eigenkapitals**	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
<b>VI. Veränderung Liquiditätsreserve</b>	<b>99</b>	<b>160</b>	<b>161</b>	<b>-790</b>	<b>278</b>
Kumuliert, Vortrag: 707	806	966	1.127	336	614
<b>VII. Veränderung Fremdkapital</b>	<b>-492</b>	<b>-497</b>	<b>-501</b>	<b>-506</b>	<b>-511</b>
Kumuliert, Vortrag: 24.500	24.008	23.511	23.010	22.504	21.993
<b>B. STEUERLICHE BETRACHTUNG</b>					
I. Mieteinnahmen	2.547	2.548	2.552	2.607	2.682
<b>II. Ausgaben</b>					
Abschreibungen <sup>10)</sup>	877	877	877	877	877
<b>III. Steuerliches Ergebnis</b>	<b>1.064</b>	<b>1.130</b>	<b>1.135</b>	<b>189</b>	<b>1.262</b>
in % des Eigenkapitals**	3,55	3,77	3,78	0,63	4,21
<b>IV. Kumuliertes steuerliches Ergebnis: Vortrag: 0 <sup>11)</sup></b>	<b>1.064</b>	<b>2.194</b>	<b>3.329</b>	<b>3.518</b>	<b>4.780</b>
<b>C. SONSTIGE ANGABEN</b>					
I. Steuerliches Kapitalkonto; Vortrag: 31.500 <sup>12) 13)</sup>	31.214	30.994	30.779	29.618	29.530

\* Die vorliegende Berechnung bildet die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft für 100 Prozent der Kommanditbeteiligungen ab und weist alle Beträge gerundet in TEUR aus. Aus diesem Grund kann es bei der Addition der gerundeten Werte zu Rundungsdifferenzen kommen.

\*\* Unter Eigenkapital wird im Rahmen der Prognoserechnung das auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochgerechnete Eigenkapital verstanden (30.000.000 Euro = 100 Prozent). Hiervon Anleger / Treugeber 89,9 Prozent oder 26.970.000 Euro.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	2.686	2.688	2.689	2.780	2.830	2.569	2.786	2.787	2.789	2.798
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	33	33	34	34	35	53	54	55	56	57
	128	131	133	135	138	93	95	97	98	100
	37	0	0	0	0	2.000	0	0	0	0
	127	127	127	131	133	122	131	131	131	132
	51	52	53	54	55	54	56	57	57	58
	202	198	193	188	434	674	659	644	629	613
	2.107	2.147	2.150	2.238	2.035	-428	1.791	1.803	1.817	1.838
	7,02	7,16	7,17	7,46	6,78	-1,43	5,97	6,01	6,06	6,13
	516	520	525	530	465	406	421	436	451	467
	1,72	1,73	1,75	1,77	1,55	1,35	1,40	1,45	1,50	1,56
	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	0	1.350	1.350	1.350	1.350
	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	0,00	4,50	4,50	4,50	4,50
	242	276	274	358	220	-834	20	18	16	21
	856	1.133	1.407	1.765	1.985	1.151	1.171	1.189	1.205	1.226
	-516	-520	-525	-530	-465	-406	-421	-436	-451	-467
	21.478	20.957	20.432	19.902	19.437	19.031	18.611	18.175	17.724	17.257
	2.686	2.688	2.689	2.780	2.830	2.569	2.786	2.787	2.789	2.798
	579	541	540	543	795	996	996	984	972	960
	877	877	877	877	877	877	1.010	1.010	1.010	1.010
	1.231	1.270	1.273	1.361	1.158	695	780	793	807	828
	4,10	4,23	4,24	4,54	3,86	2,32	2,60	2,64	2,69	2,76
	6.011	7.281	8.553	9.914	11.073	11.768	12.548	13.342	14.149	14.976
	29.411	29.331	29.253	29.264	29.073	29.768	29.198	28.642	28.099	27.576

## ERLÄUTERUNGEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEITS- BERECHNUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird eine mögliche wirtschaftliche Entwicklung des Investments aufgezeigt. Hierbei stellt die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Situation dar, wie sie sich auf der Grundlage der zahlreichen, von der Prospektverantwortlichen aus heutiger Sicht für realistisch gehaltenen Prämissen, ergeben würde. Da die Wirtschaftlichkeitsberechnung im Wesentlichen auf geschätzten Einnahmen (wie z. B. Mieteinnahmen beruhend auf abgeschlossenen Mietverträgen) und Ausgaben (wie z. B. den prognostizierten Bewirtschaftungsaufwendungen) sowie weiteren variablen Parametern, die von der zukünftigen Entwicklung abhängig sind, beruht, ist jedoch mit Abweichungen zu rechnen. Solche Abweichungen werden insbesondere Einfluss auf die Ausschüttungen, die jährlichen steuerlichen Ergebnisse und die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung haben. Zum besseren Verständnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und ihrer Annahmen werden im Folgenden die unterstellten Prämissen der Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellt.

Da die Fondsgesellschaft zum Abzug der Vorsteuer nach § 15 UStG berechtigt ist, wurden im Rahmen der Berechnungen alle Beträge ohne die Umsatzsteuern, die als Vorsteuern abzugsfähig sind, ausgewiesen. Kalkulationsgrundlage für alle nutzflächenbezogenen Ausgabenpositionen ist eine Nutzfläche des Gebäudes von insgesamt rd. 15.700 m<sup>2</sup>.

1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beginnt mit Stichtag 31.12.2020, zu dem die Anleger annahmegemäß ihre Beteiligung erwerben. Sie unterstellt für das Jahr 2021 das mietvertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmietfremkommen (ohne Umsatzsteuern und Nebenkosten) von insgesamt 2.546.895,96 Euro (gerundet 2.547 T€). Die über den Prognosezeitraum in Ansatz gebrachten Mietsteigerungen basieren auf den getroffenen Indexregelungen (Wertsicherungsklauseln) der Mietverträge, die in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“ im Rahmen der Beschreibungen der Mietverträge dargestellt werden sowie auf der Annahme über die Inflationsentwicklung. Für Prognosezwecke wurde jeweils der den Wertsicherungsklauseln zugrunde liegende Preisindex auf Basis des zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zuletzt bekannten und veröffentlichten Standes der Preisindexreihe fortgeschrieben. Zur Fortschreibung der Preisindexreihe wurde vor dem Hintergrund der derzeit niedrigen Inflation eine gestaffelte Inflationsrate von 1,50 Prozent p. a. bis zum Jahresende 2021 und anschließend von 1,75 Prozent p. a. (jeweils bezogen auf den Vormonat) über den Prognosezeitraum unterstellt.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung unterstellt, dass das Mietverhältnis mit der real GmbH, dessen feste Vertragslaufzeit während des Prognosezeitraumes mit Wirkung zum 31.12.2030 ausläuft, nicht fortgesetzt wird und somit der bereits zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehende Anschlussmietvertrag mit der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG zum Tragen kommt. Mit dem Wechsel des Hauptmieters des SB-Warenhauses wurde zugleich unterstellt, dass die Fondsgesellschaft den im Anschlussmietvertrag der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG zugesagten Baukostenzuschuss in Höhe von 2 Mio. Euro im Jahr 2031 auszahlt (vgl. 5. „Kosten der Vermietung“) auszahlt. Hinsichtlich der bestehenden weiteren Mietverträge wurde unterstellt, dass diese über die Laufzeit der Wirtschaftlichkeitsberechnung hinaus zu gleichen Konditionen fortbestehen und nicht gekündigt werden. Im Zusammenhang mit diesen Vertragsverlängerungen wurden zum jeweiligen Ende der Festlaufzeit des Mietvertrages einmalige Kosten in Höhe einer halben Jahresmiete für eventuelle Modernisierungsaufwendungen / -zuschüsse unterstellt. Sollten die Mietverträge – anders als unterstellt – gekündigt werden, können geringere Mieteinnahmen nicht ausgeschlossen werden. Zu den hieraus resultierenden Risiken siehe Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ auf den Seiten 14 ff.

- 2) Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprognose wurde eine Verzinsung der freien Liquidität vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus nicht berücksichtigt.
- 3) Die von der Fondsgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2021 zu zahlenden nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden vor dem Hintergrund der mietvertraglich vereinbarten Umlagefähigkeit von wesentlichen Betriebskosten wie Grundsteuern, Versicherungsprämien, Niederschlags- und Abwassergebühren mit 30.000 Euro p. a. kalkuliert. Eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose wurde ab dem Jahr 2022 berücksichtigt. Des Weiteren wurde unterstellt, dass mit Übergabe der SB-Warenhausmietflächen an die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG ab dem Jahr 2031 die nicht umlegbaren Nebenkosten aufgrund des Verbleibs der hälftigen Grundsteuern beim Vermieter um 17.500 Euro ansteigen.
- 4) Die Instandhaltungskosten wurden unter Beachtung der getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen sowie der baulichen Substanz auf der Grundlage der Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen grundsätzlich mit jährlich 7,50 Euro pro m<sup>2</sup> Miet-

Nutzfläche (Regelkostensatz) geschätzt und berücksichtigt. Eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose wurde ab dem Jahr 2022 berücksichtigt.

Zusätzlich zu diesen laufend prognostizierten Instandhaltungskosten wurden im Jahr 2024 zusätzliche einmalige Sonderinstandhaltungskosten für beispielsweise eine Dachsanierung oder Modernisierungsarbeiten an der Haustechnik in Höhe von 1 Mio. Euro kalkuliert. Vor dem Hintergrund der im Zusammenhang mit dem Mieterwechsel seitens des Vermieters wie auch seitens des Mieters einhergehenden Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurde ab dem Geschäftsjahr 2031 mit laufenden Instandhaltungskosten in Höhe von jährlich 5,95 Euro pro m<sup>2</sup> Miet- / Nutzfläche kalkuliert.

Unterstellt ist, dass die kalkulierten Beträge auch in dem Jahr, für das sie kalkuliert wurden, ausgegeben werden, andernfalls erhöhen sich die Rücklagen sowie das steuerliche Ergebnis entsprechend.

- 5) Zusätzlich zu den angesetzten laufenden Instandhaltungskosten sowie den für das Jahr 2024 vermierterseitig geplanten Sonderinstandhaltungen wurde die Auszahlung eines Baukostenzuschusses in Höhe von 2 Mio. Euro im Zusammenhang mit dem Mieterwechsel des SB-Warenhauses unterstellt. Die Auszahlung des Baukostenzuschusses setzt voraus, dass der neue Mieter Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG innerhalb von 30 Monaten nach Übergabe der Mietflächen eine entsprechende Modernisierung des Mietgegenstands auf eigene Kosten durchführt und mindestens 6,0 Mio. Euro für Maßnahmen zur Modernisierung der Gebäudesubstanz und der technischen Gebäudeausstattung des Mietgegenstandes investiert. Ferner wurden für eventuelle Kosten im Zusammenhang mit den Anschlussvermietungen oder auch Mietvertragsverlängerungen der weiteren Mietflächen zum Vertragsablauf dieser Mietverträge in den Jahren 2021 und 2026 einmalige Kosten in Höhe jeweils einer halben Jahresmiete kalkuliert. Diese zusätzlichen Beträge sollen zur Finanzierung von eventuellen Modernisierungsaufwendungen oder anderen Kosten im Zusammenhang mit einer etwaigen Mietvertragsverlängerung dienen. Unterstellt ist, dass die kalkulierten Beträge auch in dem Jahr, für das sie kalkuliert wurden, ausgegeben werden, andernfalls erhöhen sich die Rücklagen.
- 6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält entsprechend den Regelungen des Verwaltungsvertrages eine laufende Vergütung in Höhe von 4,25 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltemieten der Fondsgesellschaft, maximal jedoch 1,90 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Ferner erhält die Verwahrstelle für ihre Leistungen eine laufende Vergütung in Höhe von 0,026 Prozent der Bruttoinvestitionssumme der Fondsgesellschaft (= Summe der Sachwerte der Fondsgesellschaft bewertet zu Verkehrswerten), maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro p. a.
- 7) Unter den sonstigen Gesellschaftskosten sind alle weiteren im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft zu fassenden Kosten kalkuliert. In diesem Zusammenhang wurden ab dem Jahr 2021 für die rechtliche Beratung der Fondsgesellschaft Kosten in Höhe von 0,50 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltemieten der Fondsgesellschaft zzgl. Umsatzsteuer, für die Vergütung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten ab dem Jahr 2021 Kosten in Höhe von insgesamt 2.000 Euro p. a. sowie ab dem Jahr 2021 für beispielsweise die Erstellung des Jahresberichts, die Steuerberatung, die Jahresabschlussprüfung, Bewertungsgutachten etc. Kosten in Höhe von insgesamt 33.000 Euro p. a. kalkuliert. Soweit hinsichtlich dieser Kostenpositionen keine anderweitigen vertraglichen Regelungen getroffen wurden, wurde eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose ab dem Jahr 2022 berücksichtigt.
- 8) Zum Kapitaldienst vgl. die Ausführungen in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ im Abschnitt „Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft“.

- 9) Die geplanten Barausschüttungen wurden auf Basis des jeweils prognostizierten Liquiditätsüberschusses und unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve kalkuliert. Demnach wurde unterstellt, dass die Fondsgesellschaft ab dem ersten Quartal 2021 eine Barausschüttung in Höhe von 4,50 Prozent p. a., jeweils gerechnet auf den Anteilskaufpreis bzw. das Eigenkapital (ohne Agio), zahlen wird. Zur Finanzierung des Baukostenzuschusses zum Zeitpunkt des unterstellten Mieterwechsels des SB-Warenhauses im Geschäftsjahr 2031 wurde eine einmalige Aussetzung der Ausschüttung unterstellt. Die tatsächliche Höhe der möglichen Ausschüttungen wird nach Ende des Geschäftsjahres seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und auf Vorschlag der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft von der Gesellschafterversammlung beschlossen. Unterjährige Auszahlungen erfolgen durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit die Liquidität dies zulässt und nach näheren Maßgaben von § 25 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages.
- 10) Die Abschreibungsbeträge sind das Ergebnis von Schätzungen der Prospektverantwortlichen aufgrund ihrer Erfahrungswerte (siehe dazu auch Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, Abschnitt „Einkunftsermittlung“).
- 11) Dieses Ergebnis beinhaltet das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft in kumulierter Form. Ein steuerlicher Totalüberschuss wird gemäß Planungsstand im Geschäftsjahr 2021 erzielt.
- 12) Die Beteiligung fällt grundsätzlich unter den Anwendungsbereich des § 15 a EStG. Dementsprechend sind steuerlich – neben der Einnahmenüberschussrechnung – Kapitalkonten für den einzelnen Gesellschafter zu führen. Anfangskapital ist das übernommene Eigenkapital zzgl. Agio. Das steuerliche Kapitalkonto ändert sich entsprechend der jeweiligen Zuweisung des steuerlichen Ergebnisses (Hinzurechnen von Gewinn, Abzug von Verlust). Ferner wird das Kapitalkonto durch Ausschüttungen gemindert sowie durch Einlagen erhöht. Entsteht durch Ausschüttungen ein negatives Kapitalkonto oder erhöht sich ein schon negatives Kapitalkonto durch Ausschüttungen, unterliegen die entsprechenden Ausschüttungen der Steuerpflicht nach § 15 a EStG. Im vorliegenden Fall wird das Kapitalkonto zu keinem Zeitpunkt negativ. Kosten, die den einzelnen Anlegern aufgrund eigener Maßnahmen entstehen (z. B. Kündigung des Treuhandvertrages), wurden ebenso wie mögliche Folgekosten nicht dargestellt.
- 13) Steuerliches Anfangskapital ist das auf eine 100-prozentige Beteiligung entfallende Eigenkapital.



Obst- & Gemüse-Waage

FOTO.FIX

MIRON

Hier  
BATTERIE  
WECHSEL  
für Ihre Uhr

Schlüssel  
Schlüssel

# WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS, FREMDKAPITALENTWICKLUNG UND MÖGLICHE WERTENTWICKLUNG

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.  
Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

## WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS, FREMDKAPITALENTWICKLUNG UND MÖGLICHE WERTENTWICKLUNG (PROGNOSE)\*

Beträge in Tausend Euro*	2021	2022	2023	2024	2025
<b>A. DARSTELLUNG DES WIRTSCHAFTLICHEN ERGEBNISSES</b>					
<b>I. Geplante Barausschüttung</b>	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
in % des Eigenkapitals**	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
<b>II. Tilgung</b>	492	497	501	506	511
in % des Eigenkapitals**	1,64	1,66	1,67	1,69	1,70
<b>III. Veränderung Liquiditätsreserve</b>	99	160	161	-790	278
in % des Eigenkapitals**	0,33	0,53	0,54	-2,63	0,93
<b>IV. Überschuss vor Steuern und Tilgung (wertbildender Ertrag)</b>	1.941	2.007	2.012	1.066	2.139
in % des Eigenkapitals**	6,47	6,69	6,71	3,55	7,13
<b>V. Steuerliches Ergebnis der Fondsgesellschaft</b>	1.064	1.130	1.135	189	1.262
Steuerlast bei ESt-Progression i. H. v. 44,31 %	472	501	503	84	559
in % des Eigenkapitals**	1,57	1,67	1,68	0,28	1,86
<b>VI. Überschuss nach Steuern</b>	1.469	1.506	1.509	982	1.579
in % des Eigenkapitals**	4,90	5,02	5,03	3,27	5,26
<b>B. DARSTELLUNG DER FREMDKAPITALENTWICKLUNG</b>					
<b>Stand Fremdkapital zum Jahresende</b>	24.008	23.511	23.010	22.504	21.993
in % der ursprünglichen Fremdkapitalbelastung	97,99	95,96	93,92	91,85	89,77
Faktorbetrachtung bezogen auf Mieteinnahmen	9,43	9,23	9,02	8,63	8,20
<b>C. DARSTELLUNG MÖGLICHER WERTENTWICKLUNGEN***</b>					
<b>I. Eigenkapitalwert – Faktor 15,50 ****</b>	15.902	16.621	18.120	18.987	19.843
in % des Eigenkapitals**	53,01	55,40	60,40	63,29	66,14
<b>II. Eigenkapitalwert – Faktor 16,00 ****</b>	17.163	17.884	19.410	20.314	21.173
in % des Eigenkapitals**	57,21	59,61	64,70	67,71	70,58
<b>III. Eigenkapitalwert – Faktor 16,54 ****</b>	18.534	19.257	20.813	21.757	22.618
in % des Eigenkapitals**	61,78	64,19	69,38	72,52	75,39
<b>IV. Eigenkapitalwert – Faktor 17,00 ****</b>	19.686	20.411	21.991	22.970	23.832
in % des Eigenkapitals**	65,62	68,04	73,30	76,57	79,44
<b>V. Eigenkapitalwert – Faktor 17,50 ****</b>	20.947	21.674	23.282	24.297	25.162
in % des Eigenkapitals**	69,82	72,25	77,61	80,99	83,87
<b>D. WERTANSÄTZE*****</b>					
<b>I. Erbschaft-/Schenkungssteuerlicher Wert in % des Eigenkapitals**</b>	12,90	14,38	16,35	16,71	21,44
<b>II. Nettoinventarwert der Beteiligung in % des Eigenkapitals**</b>	93,51	94,53	95,57	93,45	94,91

\* Die vorliegende Berechnung weist alle Beträge gerundet in TEUR aus. Tatsächlich wurde jedoch mit genauen, also nicht gerundeten Werten gerechnet. Aus diesem Grund kann es bei der Addition der gerundeten Werte zu Rundungsdifferenzen kommen.

\*\* Unter Eigenkapital wird im Rahmen der Prognoserechnung das auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochgerechnete Eigenkapital verstanden (30.000.000 Euro = 100 Prozent). Hiervon entfallen gemäß Investitionsplan anteilig auf die Anleger / Treugeber 89,90 Prozent oder 26.970.000 Euro.

\*\*\* Eine Rückgabe oder ordentliche Kündigung der Beteiligung während der Fondslaufzeit ist nicht möglich und die Fungibilität der Anteile ist eingeschränkt. Die dargestellten Werte sind rein theoretische Werte, die auf zahlreichen Annahmen basieren. Bei einem freihändigen Verkauf der Beteiligungen können die Kaufpreisangebote deutlich von den dargestellten Wertansätzen abweichen.

\*\*\*\* Ausgewiesen sind reine Wertannahmen. Hierbei erfolgt die Berechnung des Wertansatzes für den Grundbesitz jeweils auf Basis der ausgewiesenen Faktoren als ein Vielfaches der erzielbaren Einnahmen. Zur Berechnung vgl. die Erläuterungen zu

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	0	1.350	1.350	1.350	1.350
	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	0,00	4,50	4,50	4,50	4,50
	516	520	525	530	465	406	421	436	451	467
	1,72	1,73	1,75	1,77	1,55	1,35	1,40	1,45	1,50	1,56
	242	276	274	358	220	-834	20	18	16	21
	0,81	0,92	0,91	1,19	0,73	-2,78	0,07	0,06	0,05	0,07
	2.107	2.147	2.150	2.238	2.035	-428	1.791	1.803	1.817	1.838
	7,02	7,16	7,17	7,46	6,78	-1,43	5,97	6,01	6,06	6,13
	1.231	1.270	1.273	1.361	1.158	695	780	793	807	828
	545	563	564	603	513	308	346	352	358	367
	1,82	1,88	1,88	2,01	1,71	1,03	1,15	1,17	1,19	1,22
	1.562	1.584	1.586	1.635	1.522	-736	1.445	1.452	1.460	1.471
	5,21	5,28	5,29	5,45	5,07	-2,45	4,82	4,84	4,87	4,90
	21.478	20.957	20.432	19.902	19.437	19.031	18.611	18.175	17.724	17.257
	87,66	85,54	83,40	81,23	79,34	77,68	75,96	74,18	72,34	70,44
	8,00	7,80	7,60	7,16	6,87	7,41	6,68	6,52	6,35	6,17
	20.619	21.439	23.639	25.288	21.963	24.873	25.333	25.813	26.413	28.584
	68,73	71,46	78,80	84,29	73,21	82,91	84,44	86,04	88,04	95,28
	21.949	22.771	25.015	26.689	23.234	26.252	26.713	27.194	27.797	30.024
	73,16	75,90	83,38	88,96	77,45	87,51	89,04	90,65	92,66	100,08
	23.395	24.217	26.511	28.211	24.616	27.751	28.213	28.695	29.303	31.588
	77,98	80,72	88,37	94,04	82,05	92,50	94,04	95,65	97,68	105,29
	24.610	25.433	27.767	29.490	25.777	29.010	29.473	29.955	30.567	32.902
	82,03	84,78	92,56	98,30	85,92	96,70	98,24	99,85	101,89	109,67
	25.940	26.764	29.144	30.891	27.049	30.389	30.852	31.336	31.952	34.299
	86,47	89,21	97,15	102,97	90,16	101,30	102,84	104,45	106,51	114,33
	23,86	26,31	28,77	34,24	37,75	28,10	35,81	37,04	38,32	39,85
	96,27	97,76	99,25	101,04	102,16	100,73	102,20	103,71	105,27	106,90

Punkt 4 „Einfluss verschiedener Verkaufsfaktoren auf den Anteilswert der Beteiligung“ der Sensitivitätsanalyse auf den folgenden Seiten.

\*\*\*\*\* Die ausgewiesenen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wertansätze beinhalten die jeweiligen steuerlichen Bemessungsgrundlagen vor Abzug von persönlichen Freibeträgen und etwaigen Refinanzierungen des Eigenkapitals auf Ebene des Anlegers. Der Berechnung wurde abweichend vom gesetzlich vorgegebenen Liegenschaftszinssatz ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 Prozent, die gesetzlich anzusetzenden Bewirtschaftungskosten sowie der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vom zen-

tralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen veröffentlichten Bodenrichtwert in Höhe von 100 Euro pro m<sup>2</sup> zugrundegelegt. Änderungen dieser Parameter sind möglich und können sich steuerlich nachteilig für den Anleger auswirken. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zur Erbschaft- und Schenkungsteuer im Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“. Bzgl. der Angaben zum Nettoinventarwert berücksichtigen diese im Gegensatz zu den unter Buchstabe C aufgeführten Wertansätzen nicht die Kosten im Zusammenhang mit einer Veräußerung.

# SENSITIVITÄTSANALYSE

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Wie im Rahmen der vorhergehenden Prognosen bzgl. des wirtschaftlichen Verlaufs bereits hervorgehoben, werden Prognosen mit fortschreitendem Zeitverlauf zwangsläufig immer unsicherer. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung notwendigerweise voraussetzt, dass Annahmen über die künftige Entwicklung von Faktoren getroffen werden, die auch die Werthaltigkeit der Immobilie und die Rentabilität der Kapitalanlage betreffen. Auch wenn diese Annahmen auf Grundlage von Erfahrungswerten nach bestem Wissen und Gewissen getroffen wurden, kann jedoch keine Garantie für deren Eintreten gegeben werden. Vielmehr gehört es zu den typischen Merkmalen dieser langfristig ausgerichteten unternehmerischen Beteiligung, dass es während der Laufzeit zu Abweichungen von den Kalkulationsprämissen kommt, die sich auf den mit der Beteiligung zu erzielenden Ertragswert auswirken können. Im Folgenden werden daher nochmals die wichtigsten Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung erläutert und die Auswirkungen von Veränderungen dieser Einflussfaktoren im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse veranschaulicht. Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei den gewählten Positiv- und Negativszenarien lediglich um Beispiele handelt, die den Einfluss einzelner Faktoren verdeutlichen sollen und deren Eintrittswahrscheinlichkeiten nicht abschätzbar sind. Die hierbei erzielten Ergebnisse sollen jedoch eine Einschätzung darüber ermöglichen, wie stark sich Abweichungen auf das Anlageergebnis auswirken. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich Einflussfaktoren über die gewählte Bandbreite hinaus verändern und somit zu deutlich schlechteren oder besseren Ergebnissen führen.

Bei der Änderung mehrerer Einflussfaktoren können sich diese im Ergebnis gegenseitig ausgleichen, aber auch kumulativ verstärken. Vergleichsparameter für die Auswirkungen der einzelnen Szenarien sind die über eine Laufzeit von 15 Jahren prognostizierten Auszahlungen vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals. Hierbei wurde der Auszahlungsverlauf im Rahmen der einzelnen Szenarien so angepasst, dass der jeweilige Stand der Liquiditätsreserve dem Verlauf der in Kapitel 9 abgebildeten Wirtschaftlichkeitsberechnung entspricht. Als weitere Vergleichsparameter wurden die für den 31.12.2035 prognostizierten Anteilswerte (vgl. auch die Tabelle „Veräußerungsszenario“ auf der Seite 70) sowie die sich auf Basis dieser Annahmen ergebende Rendite vor und nach Steuern (vgl. auch Kapitel 13 „Muster für unverbindliche Anteilswertberechnungen“) angegeben. Zur besseren Veranschaulichung der Auswirkungen wurde anschließend an die tabellarischen Ergebnissammlungen für jedes der gewählten Szenarien die Bandbreite des ermittelten Ausschüttungsverlaufs vor Steuern sowie der sich hieraus ergebende Vermögenszuwachs – verstanden als kumulierte Ausschüttung vor Steuern – nochmals grafisch dargestellt.

## 1. EINFLUSS DER PREISENTWICKLUNG

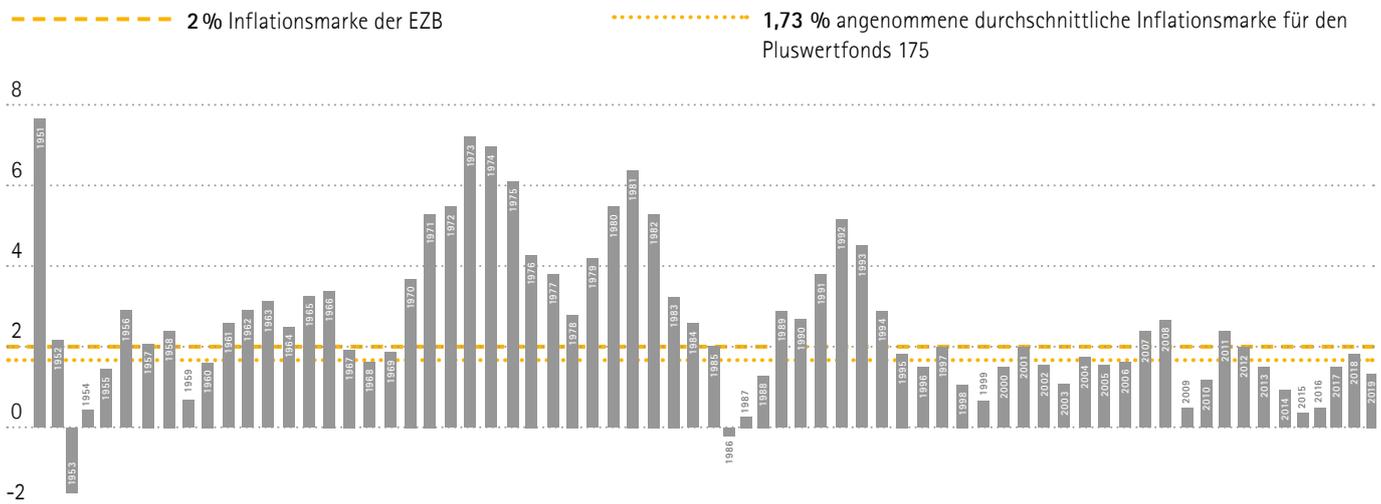
Die Entwicklung des Preisniveaus ist einer der wichtigsten Parameter des wirtschaftlichen Handelns und wird sich insoweit auch nachhaltig auf die Wirtschaftlichkeit der angebotenen Beteiligung auswirken. Sie wird hierbei zum einen Einfluss auf die seitens der Fondsgesellschaft zu tragenden Kosten haben. Zum anderen aber vor allem auch auf die vertraglich geschuldeten Mietzahlungen, da diese zur Absicherung ihrer Werthaltigkeit im Rahmen von sogenannten Wertsicherungsklauseln an die künftige Preisentwicklung gekoppelt wurden. Vor dem Hintergrund des hohen Stellenwertes der Preisentwicklung für das gesamte wirtschaftliche Handeln ist die Sicherung der Preisniveaustabilität eine Kernaufgabe der Geld- und Währungspolitik sowohl der Deutschen Bundesbank als auch der Europäischen Zentralbank. Hierbei wird seitens der Institutionen eine Inflationsrate von 2 Prozent p. a. zur Sicherung der Preisniveaustabilität angestrebt.

### DURCHSCHNITTLICHE INFLATIONSENTWICKLUNG

In den letzten 60 Jahren	2,60 % p. a.
In den letzten 50 Jahren	2,63 % p. a.
In den letzten 40 Jahren	2,07 % p. a.
In den letzten 30 Jahren	1,80 % p. a.
In den letzten 20 Jahren	1,46 % p. a.
In den letzten 10 Jahren	1,33 % p. a.
In den letzten 12 Monaten	1,50 % p. a.

Wie die vorstehende Darstellung jedoch zeigt, schwankt historisch betrachtet die Inflationsrate um den Wert von 2 Prozent p. a., wobei derzeit eine historisch sehr niedrige Inflationsrate deutlich unterhalb der Zielmarke von 2 Prozent vorherrscht. Vor diesem Hintergrund wurde abweichend von der Zielmarke von 2 Prozent über den Prognosezeitraum mit einer gestaffelten Inflationsrate von 1,50 Prozent p. a. bis zum Jahresende 2021 und anschließend von 1,75 Prozent p. a. kalkuliert. Aufgrund der langfristigen Vermietung des SB-Warenhauses basieren die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung unterstellten Mieteinnahmen im wesentlichen auf den vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln und nicht auf Erhöhungen aus Anschlussvermietungen (vgl. hierzu auch die vorstehenden Ausführungen im Abschnitt „Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft“ dieses Kapitels). Sofern die Inflationsentwicklung einen anderen als den

## INFLATIONSENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND 1951–2019 IN PROZENT



in der Prognose unterstellten Verlauf nimmt, hätte dies somit Einfluss auf die Höhe der Mietzahlungsverpflichtungen. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme die Inflationsrate im Rahmen einer negativen Abweichung dauerhaft über den gesamten Prognosezeitraum nur um 1 Prozent p. a. und im Rahmen einer positiven Abweichung dauerhaft über den gesamten Prognosezeitraum um 2 Prozent p. a. ansteigt.

## 2. EINFLUSS VON INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Gemäß den getroffenen Vereinbarungen mit den Mietern obliegt der Fondsgesellschaft in der Regel die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes. Für diese Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen wurden unter Berücksichtigung der Größe und Nutzung des Objektes in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anfänglich mit Kosten in Höhe von 7,50 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr und vor dem Hintergrund des unterstellten Mieterwechsels im Geschäftsjahr 2031 und der damit einhergehenden geplanten Gebäudemodernisierungsmaßnahmen ab diesem Geschäftsjahr mit Kosten in Höhe von 5,95 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr kalkuliert und entsprechend der Inflationsannahme über den Prognosezeitraum gesteigert (vgl. hierzu die vorstehenden Ausführungen im Abschnitt „Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft“ dieses Kapitels). Hierbei wurden die Instandhaltungskosten unter Zugrundelegung von langjährigen Erfahrungswerten der Hahn Gruppe aus der Bewirtschaftung von rund 180 Fonds angesetzt. Sofern die Instandhaltungskosten jedoch höher oder niedriger ausfallen, wird dies die Liquidität der Fondsgesellschaft und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend verschlechtern bzw. verbessern. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass

abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme die jährlich anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Rahmen einer negativen Abweichung über den gesamten Prognosezeitraum 7,50 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und im Rahmen einer positiven Abweichung über den gesamten Prognosezeitraum nur 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche betragen. Die vorgenannten Kostenansätze wurden entsprechend der Inflationsannahme über den Prognosezeitraum gesteigert.

## 3. EINFLUSS VON VERMIETUNGS- / MODERNISIERUNGSKOSTEN

Bei den Prognosen über Entwicklung und Vermietbarkeit eines Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts wird grundsätzlich unterstellt, dass der Standort den entsprechenden Zuspruch erfährt und die Wirtschaftlichkeit der ansässigen Betriebe gegeben ist. Unter diesen Annahmen zeigen die Erfahrungswerte der Hahn Gruppe, dass solche Vertragspartner ein großes Interesse haben, den Standort auch über die gewährten vertraglichen Optionsrechte hinaus langfristig zu sichern und so diese Standorte vor dem Zugriff von Konkurrenten zu schützen bzw. Konkurrenten bereits im Voraus ihr Interesse an aussichtsreichen Standorten frühzeitig bekunden. Insofern besteht grundsätzlich die Möglichkeit, nach Auslauf der Festlaufzeiten von Mietverträgen – ungeachtet etwaiger Verlängerungsoptionen der Mieter – bereits Verhandlungen über vorzeitige Vertragsverlängerungen bzw. –erneuerungen zu führen und so für die Fondsgesellschaft die Planungssicherheit zu erhöhen und den Marktwert der Immobilie entsprechend anzuheben. Wie die Erfahrungen zeigen, werden solche Vertragsverlängerungen seitens der Mieter oftmals auch zum Anlass genommen, den Marktauftritt mittels nennenswerter Investitionen entsprechend anzupassen.

Im vorliegenden Fall konnte bzgl. des SB-Warenhauses bereits lange vor Auslauf des bestehenden Mietvertrages der real GmbH ein Anschlussmietvertrag mit dem Wettbewerber Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG geschlossen werden. Mit Abschluss dieses Anschlussmietvertrages hat sich die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG für den Fall, dass der derzeitige Mieter vor dem 01.01.2031 das Mietverhältnis beendet verpflichtet, die Mietflächen für eine Mietzeit von 15 Jahren ab Übergabe des Mietgegenstandes zu übernehmen. Im Rahmen der Prognoserechnung wurde daher unterstellt, dass das Mietverhältnis mit dem derzeitigen Hauptmieter zum Ende der aktuellen Vertragslaufzeit, somit am 31.12.2030 nicht fortgesetzt wird und die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG ab dem 01.01.2031 die Mietflächen für eine weitere Vertragsdauer von 15 Jahren übernimmt. Mit dem Wechsel des Hauptmieters des SB-Warenhauses wurde zugleich unterstellt, dass die Fondsgesellschaft den im Anschlussmietvertrag zugesagten Baukostenzuschuss in Höhe von 2 Mio. Euro im Jahr 2031 auszahlt. Des Weiteren wurde unterstellt, dass die Fondsgesellschaft im Jahr 2024 zusätzlich zu den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen einmalige Sonderinstandhaltungskosten in Höhe von 1 Mio. Euro für beispielsweise eine Dachsanierung oder Modernisierungsarbeiten an der Haustechnik aufwendet. Im Zusammenhang mit den weiteren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden Mietverträgen wurde unterstellt, dass diese über die Laufzeit der Prognoserechnung hinaus zu gleichen Konditionen fortbestehen und nicht gekündigt werden. Hinsichtlich dieser Vertragsverlängerungen wurde zum Auslauf dieser Mietverträge im Jahr 2021 und 2026 mit einmaligen Kosten in Höhe

einer halben Jahresmiete für eventuelle Modernisierungsaufwendungen / -zuschüsse kalkuliert.

Diese zusätzlichen Beträge sollen zur Finanzierung von eventuellen Modernisierungsaufwendungen oder anderen Kosten im Zusammenhang mit einer etwaigen Mietvertragsverlängerung dienen. Sofern solche Kosten jedoch höher oder niedriger ausfallen, wird dies die Liquidität der Fondsgesellschaft und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend verschlechtern bzw. verbessern. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme sich die vom Vermieter zu tragenden Modernisierungsaufwendungen (d. h. die geplanten 1 Mio. Euro einmalige Sonderinstandhaltungskosten sowie die jeweils angesetzte halbe Jahresmiete bei den weiteren Bestandsmietern) in dem entsprechenden Jahr im Rahmen einer negativen Abweichung insgesamt verdoppeln und im Rahmen einer positiven Abweichung gar nicht anfallen.

#### 4. EINFLUSS VERSCHIEDENER VERKAUFSFAKTOREN AUF DEN ANTEILSWERT DER BETEILIGUNG

Der Anteilswert der Beteiligung wird maßgeblich durch den Verkehrswert der Immobilie als wesentliche Vermögensposition der Fondsgesellschaft bestimmt. Zur Ermittlung des Anteilswertes wurde im Rahmen der nachstehenden Tabelle „Veräußerungsszenario“ der Verkehrswert der Immobilie als ein Vielfaches der Mieteinnahmen ermittelt. Die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Werte stellen die

#### VERÄUSSERUNGSSZENARIO ZUM ENDE DER FONDSLAFZEIT (PROGNOSE)

Beträge netto in Tausend Euro; Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung

Zeitpunkt der Veräußerung: 31.12.2035	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
<b>Veräußerungsannahmen</b>			
Prognostizierte Nettokaltmiete im Jahr 2036	2.907,49	2.907,49	2.907,49
multipliziert mit Verkaufsmultiplikator	15,50 -Fach	16,54 -Fach	17,50 -Fach
<b>= Veräußerungspreis</b>	<b>45.066,09</b>	<b>48.100,00</b>	<b>50.881,07</b>
abzüglich Kosten der Veräußerung*	-450,66	-481,00	-551,44
abzüglich der Darlehensrückführungen	-17.257,19	-17.257,19	-17.257,19
zuzüglich der Liquiditätsreserve	1.226,08	1.226,08	1.226,08
<b>= Auszahlung an Anleger (Liquidationserlös)</b>	<b>28.584,32</b>	<b>31.587,89</b>	<b>34.298,51</b>
in % des Eigenkapitals	95,28 %	105,29 %	114,33 %

\* Berücksichtigt wurden die Vergütungen des Liquidators für die Abwicklung der Fondsgesellschaft (vgl. im Kapitel 10 den Abschnitt „Kosten und Gebühren, die seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Investmentvermögen belastet werden“). Weitere mögliche Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung, wie beispielsweise Maklerkosten, Gerichtskosten oder etwaige Steuern wurden nicht berücksichtigt.

auf Grundlage der Prognoseannahmen ermittelten Liquidationswerte dar, die sich unter der Annahme ergeben, dass das Fondsvermögen zum jeweiligen Jahresende durch Verkauf aufgelöst würde. Diese Liquidationswerte entsprechen hierbei dem ausschüttungsfähigen Barüberschuss, der sich aus dem Verkaufserlös des Immobilienvermögens der Fondsgesellschaft, zzgl. des sonstigen Vermögens (Liquiditätsreserve), abzgl. der Verbindlichkeiten (Fremdkapital) sowie abzgl. der Liquidationskosten (Vergütung des Liquidators) ergibt. Entsprechende Veränderungen der Verkehrswerte haben somit wesentlichen Einfluss auf den Anteilswert der Beteiligung und auf die Rendite des Anlegers. Zum besseren Verständnis der Berechnungsmethodik sowie der Auswirkung unterschiedlicher Veräußerungsfaktoren erfolgt in der nachstehenden Tabelle die schrittweise Berechnung der Liquidationswerte zum Jahresende 2035. Ausgehend von dem unterstellten Prognosefall – Verkauf auf Basis des gutachterlich festgestellten Verkehrswertes der Immobilie zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Höhe von 48.100.000 Euro; entspricht dem 16,54-fachen der für das Jahr 2036 prognostizierten Jahresmiete – wurden auch die Berechnungen für den Fall einer negativen Abweichung auf Basis des 15,50-Fachen und einer positiven Abweichung auf Basis des 17,50-Fachen dargestellt.

Der in den einzelnen Szenarien dargestellte Veräußerungspreis für das Immobilienvermögen der Fondsgesellschaft ergibt sich aus den prognostizierten Nettomieteinnahmen, die zum Zeitpunkt des unterstellten Verkaufs für das folgende Geschäftsjahr (2036) prognostiziert werden, und dem unterstellten Vervielfältiger dieser Jahresmiete (Ver-

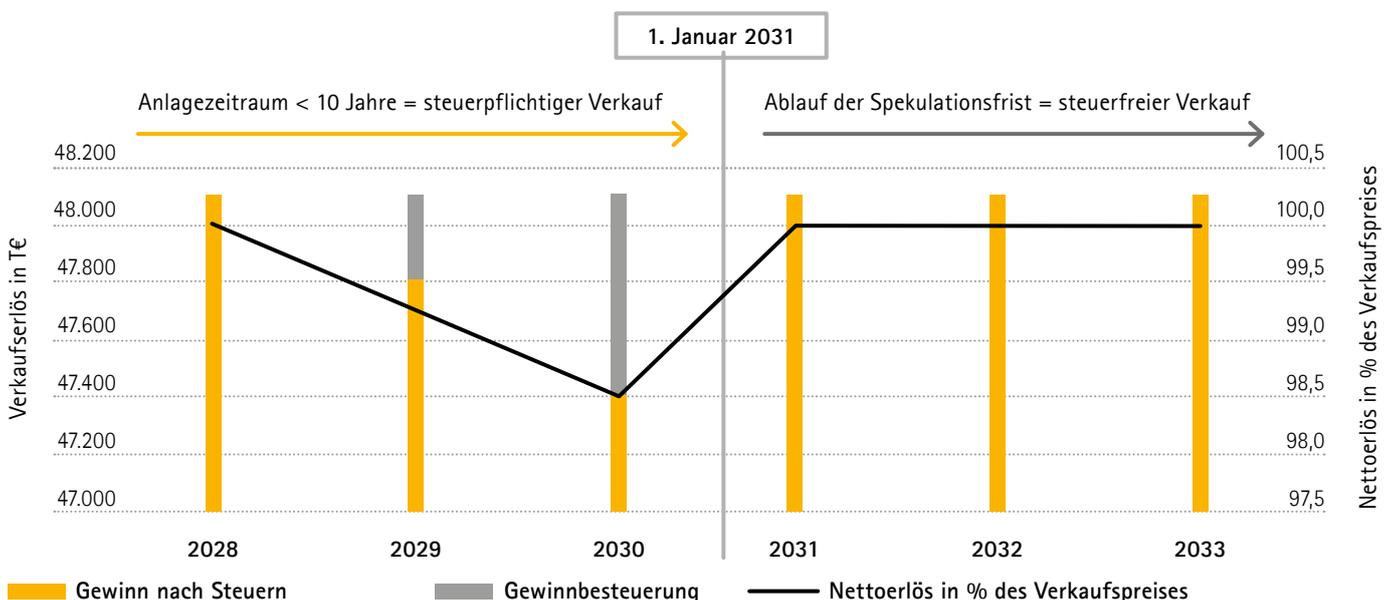
kaufsmultiplikator). Im Ausgangsszenario (Prognosefall) wurde unterstellt, dass die Immobilie über die Fondslaufzeit im Wert stabil bleibt und zum Jahresende 2035 zu dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gutachterlich festgestellten Verkehrswert in Höhe von 48.100.000 Euro veräußert werden kann. Auf Grundlage der für das Jahr 2036 prognostizierten Miete entspricht diese Annahme einem Verkauf auf Basis des 16,54 Fachen der Jahresnettokaltmiete (zum Vergleich: die Anschaffungskosten für die Immobilie betragen das 17,5-fache der Jahresnettokaltmiete). Hierbei entspricht der genannte Verkaufsmultiplikator dem aus heutiger Sicht bei einem Verkauf der Immobilie realisierbaren Faktor. Da diese Annahme jedoch nicht gesichert ist und die Realisierbarkeit des Verkaufs zu den genannten Konditionen nicht vorhersehbar ist, wurden die Auswirkungen von Abweichungen anhand von weiteren Verkaufsszenarien mit jeweils einem schlechteren und einem besseren Verkaufsfaktor abgebildet. Aber auch hierbei ist anzumerken, dass keine Garantie dafür übernommen werden kann, dass auch nur eines dieser aufgezeigten Szenarien im Sinne einer „Worst Case / Best Case“-Betrachtung zum Zeitpunkt des Verkaufs eintritt.

**EXKURS: ANLAGEHORIZONT UND VERÄUSSERUNGSSTRATEGIEN**

Obgleich für die Fondsgesellschaft eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2035 festgelegt wurde, ist ein Verkauf der Immobilie zu diesem Zeitpunkt nicht gesichert und ggf. auch nicht sinnvoll. Vor diesem Hintergrund

**VERKAUFSERLÖS VOR UND NACH STEUERN BEI EINEM VERKAUF VOR UND NACH ABLAUF DER SPEKULATIONSFRIST (PROGNOSE)**

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung



Steuerbelastungen wurden mit 42 Prozent Einkommensteuerbelastung zzgl. 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag kalkuliert.

besteht für die Geschäftsführung bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch die Möglichkeit, dass die Immobilie jederzeit zu einem früheren Zeitpunkt, aber auch mit Beschluss der Anleger und auf Empfehlung der Geschäftsführung bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt veräußert wird. Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen dieses Exkurses unterschiedliche Überlegungen / Szenarien zur Bestimmung eines möglichen Verkaufszeitpunktes mit ihren Auswirkungen für den Anleger beispielhaft skizziert werden (s. Seite 73 unten).

### EINFLUSS VON SPEKULATIONSFRIST BZW. GEWINNBE- STEUERUNG AUF DEN VERÄUSSERUNGSZEITPUNKT

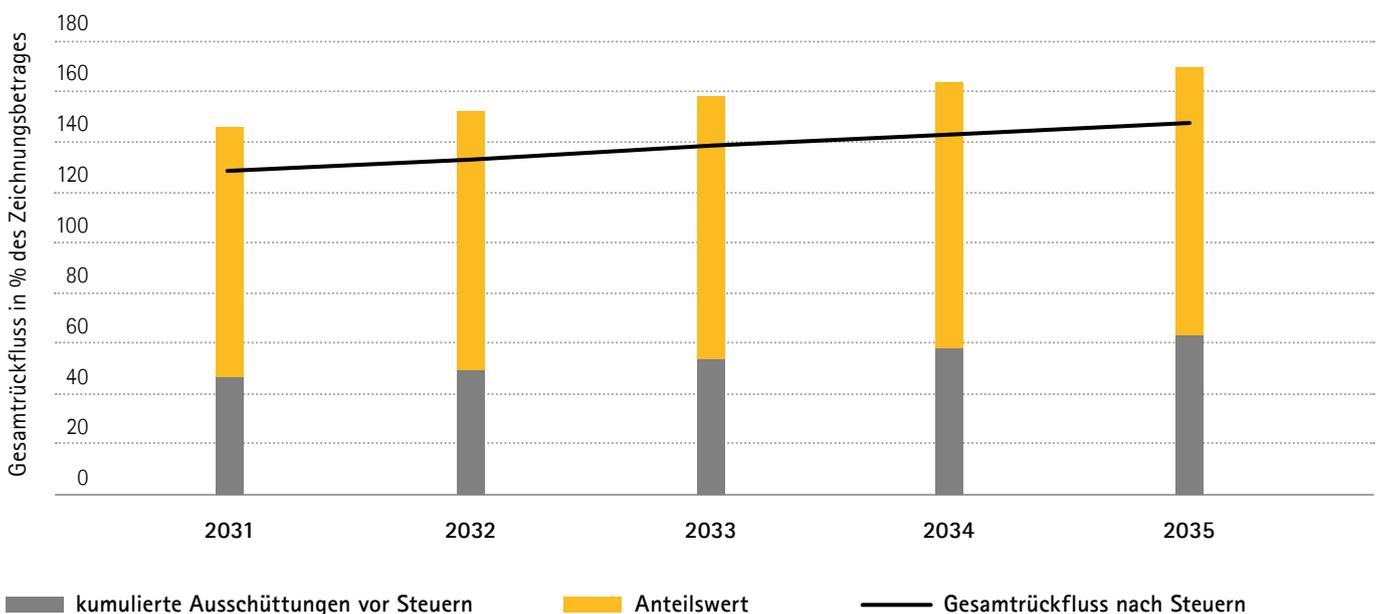
Grundsätzlich unterliegen Gewinne in Deutschland der Besteuerung. In Bezug auf Immobilieninvestments wie das Vorliegende bedeutet dies, dass der laufende Überschuss aus der Vermietung der Immobilie, sprich der Überschuss aus den Einnahmen abzgl. der Ausgaben und der Gebäudeabschreibung (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 11., u. a. den Abschnitt „Einkunftsermittlung“), seitens des Anlegers mit seinem Einkommensteuersatz zu versteuern ist. Dies gilt grundsätzlich auch für Gewinne, die sich aus einem Verkauf der Immobilie bzw. durch den Verkauf der Beteiligung ergeben. Dieser Verkaufsgewinn errechnet sich vereinfacht dargestellt aus dem erzielten Verkaufspreis abzgl. dem Buchwert der Immobilie zum Verkaufszeitpunkt, sprich die um die geltend gemachten Abschreibungen reduzierten historischen Anschaffungskosten.

Die Besonderheit des deutschen Steuerrechts gewährt aber eine Freistellung von dieser Gewinnbesteuerung, soweit die Immobilie bzw. die Beteiligung länger als zehn Jahre gehalten wurde. Aufgrund dieses massiven steuerlichen Vorteils ist ein Verkauf der Immobilie vor Ablauf dieser sogenannten Spekulationsfrist in der Regel wirtschaftlich nicht ratsam, womit ein Verkauf der Fondsimmoblie seitens der Fondsgesellschaft vor dem Hintergrund der Schließung des Fonds zum 31.12.2020 nicht vor dem 01.01.2031 sinnvoll erscheint. Dieser steuerliche Vorteil einer Veräußerung nach bzw. Nachteil einer Veräußerung vor Ablauf der Spekulationsfrist soll exemplarisch an der unten stehenden Grafik verdeutlicht werden.

Unterstellt wurde, dass in den Jahren 2028 bis 2033 der zum Ende der Fondslaufzeit im mittleren Szenario prognostizierte Verkaufspreis in Höhe von 48.100 T€ bei Verkauf der Immobilie jeweils zum Jahresende erzielt werden kann. Ferner wurde der in den einzelnen Jahren zu versteuernde Gewinn unter Berücksichtigung des im Prognosefall fortgeschriebenen Buchwerts ermittelt. Wie die Grafik anschaulich zeigt, sinkt der Nettoerlös bis zum Ablauf der Spekulationsfrist aufgrund einer steigenden Steuerlast, sodass im gewählten Beispiel ein Jahr vor dem Ablauf der Spekulationsfrist lediglich 98,5 Prozent des Verkaufspreises nach Steuern verbleibt. Mit steigendem Gewinn verstärkt sich dieser Effekt entsprechend. Sofern also keine anderweitigen Gründe für einen Verkauf vor Ablauf der Spekulationsfrist sprechen, ist von einem vorzeitigen Verkauf der Fondsimmoblie vor Ablauf des 01.01.2031 abzuraten.

### ENTWICKLUNG DES GESAMTRÜCKFLUSSES NACH STEUERN IM PROGNOSEFALL 2031 BIS 2035 (PROGNOSE)

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung



Steuerbelastungen wurden mit 42 Prozent Einkommensteuerbelastung zzgl. 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag kalkuliert.

## WEITERE ÜBERLEGUNGEN HINSICHTLICH EINES OPTIMALEN ZEITFENSTERS FÜR EINEN VERKAUF

Neben den steuerlichen Überlegungen sind auch immobilien-spezifische bzw. vertragliche Faktoren bei der Terminierung eines optimalen Verkaufszeitpunktes zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall enden die Festlaufzeit des Mietvertrages des Hauptmieters real GmbH vorbehaltlich der Optionsziehung am 31.12.2030 zum Zeitpunkt des Auslaufens der 10-jährigen Spekulationsfrist. Da der Mieter real GmbH spätestens 12 Monate vor Vertragsauslauf, d. h. bis spätestens zum 31.12.2029, der Fondsgesellschaft mitteilen muss, ob er den Vertrag durch Optionsziehung bis zum 31.12.2035 verlängern will oder das Vertragsverhältnis mit Wirkung zum 31.12.2030 auslaufen wird, kann zu diesem Zeitpunkt die weitere Fondsstrategie bestimmt werden. Hierbei wären u. a. beispielsweise die folgenden Fälle denkbar:

### FALL A: AUSLAUF DES MIETVERTRAGES ZUM 31.12.2030 – PROGNOSEFALL

Soweit das Mietverhältnis mit der real GmbH wie im Prognosefall unterstellt zum 31.12.2030 endet, würde zu diesem Zeitpunkt der mit der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG geschlossene Anschlussmietvertrag greifen, womit das SB-Warenhaus zum Auslauf der Spekulationsfrist auf Basis eines neuen Mietvertrags mit einer 15-jährigen Laufzeit fest bis zum 01.01.2046 vermietet wäre. In diesem Fall bestünden die Möglichkeiten, den zum 30.06.2030 auslaufenden Darlehensvertrag nur noch auf kurzfristiger Basis zu verlängern, um die Immobilie dann nach Ablauf der Spekulationsfrist im Geschäftsjahr 2031 mit dem neuen langfristigen Mietvertrag zu veräußern oder aber eine längerfristige Finanzierung abzuschließen und die Bewirtschaftung bis zum Ende der Fondslaufzeit im Jahr 2035 fortzusetzen und die Immobilie dann mit einer Restmietvertragslaufzeit des SB-Warenhauses von 10 Jahren zu veräußern.

### FALL B: MIETVERTRAGSVERLÄNGERUNG DURCH OPTIONSZIEHUNG/VERLÄNGERUNG ANSCHLUSSMIETVERTRAG

Abweichend vom Prognosefall wäre es aber auch denkbar, dass der Mieter real GmbH aufgrund der guten Standortqualitäten den bestehenden Mietvertrag mittels fristgerechter Optionsziehung am 31.12.2029 um weitere fünf Jahre bis zum 31.12.2035 verlängert. In diesem Fall hat sich die Fondsgesellschaft gegenüber der neuen Mieterin Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG verpflichtet, dieser die Ausübung der Option durch den Bestandsmieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG ist dann berechtigt, innerhalb von sechs Monaten nach Zugang dieser Mitteilung der Fondsgesellschaft, von dieser die Fortsetzung des Anschlussmietvertrages zu verlangen, womit dann der Anschlussmietvertrag nach Ablauf der durch Optionsziehung verlängerten Mietzeit des derzeitigen Mieters, somit ab dem 01.01.2036 Geltung erlangen würde. In diesem Fall bestünden grundsätzlich die beiden gleichen Handlungsmöglichkeiten wie im Prognosefall, wobei sich die feste Vertragslaufzeit für das SB-Warenhaus positiv um weitere fünf Jahre verlängert hätte und somit eine Vermietungssicherheit bis zum 01.01.2051 bestünde.

### FALL C: MIETVERTRAGSVERLÄNGERUNG DURCH OPTIONSZIEHUNG/KEINE VERLÄNGERUNG DES ANSCHLUSSMIETVERTRAGS

Abweichend von Fall B wäre es aber auch denkbar, dass die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG nach Mitteilung der Optionsausübung der real GmbH von dem Anschlussmietvertrag zurücktritt und somit nur noch ein Mietvertrag bis zum 31.12.2035 bestünde. In diesem Fall müsste in den rd. 6 Jahren bis zum Vertragsauslauf entweder eine entsprechende Mietvertragsverlängerung mit dem Bestandsmieter oder einem anderen Wettbewerber geschlossen werden. Erst nach Abschluss einer solchen Anschlussvermietung wäre dann ein Verkauf der Immobilie sinnvoll.

## 5. EINFLUSS VON FINANZIERUNGSZINSEN

Da der Gesamtaufwand der Investition zu einem wesentlichen Teil auch über ein Hypothekendarlehen finanziert wird und dessen Zinssatz nur über die rund 10-jährige Darlehenslaufzeit festgeschrieben wurde, hängt der wirtschaftliche Verlauf der Investition auch von der Entwicklung der Hypothekenzinsen bis zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung ab. Wie die Grafik auf der nächsten Seite zeigt, haben sich die Hypothekenzinsen für zehnjährige Mittel in den letzten 10 bis 20 Jahren tendenziell fast ohne Unterbrechung nach unten bewegt. Da jedoch langfristig ein Anstieg des Zinsniveaus nicht ausgeschlossen werden kann, wurde für den Zeitraum ab dem 30.06.2030 bis zum Ende des Prognosezeitraumes für das Darlehen der Fondsgesellschaft mit Zinsen von 3,50 Prozent p. a. weitergerechnet. Sollten die zu diesem Zeitpunkt erzielbaren Konditionen von den geplanten Werten abweichen, hätte dies somit Einfluss auf die Höhe der zu zahlenden Zinsen und somit auf den ausschüttungsfähigen Barüberschuss der Fondsgesellschaft. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass – abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme – der Anschlussfinanzierungszinssatz im Rahmen einer negativen Abweichung mit 5,50 Prozent p. a. und im Rahmen einer positiven Abweichung mit 1,50 Prozent p. a. festgeschrieben werden kann.

## 6. KUMULATIVES EINTRETEN DER OBIGEN EINFLUSSFAKTOREN

Es ist nicht auszuschließen, dass mehrere negative Ereignisse kumulativ eintreten, mit der Folge, dass sich insbesondere die Auszahlung oder der angenommene Veräußerungserlös verringert. Um die sich hieraus ergebenden Folgen besser abschätzen zu können, wurde im Rahmen dieses Szenarios unterstellt, dass im Fall der negativen Abweichungen sämtliche vorstehend einzeln beschriebenen Faktorabweichungen (wie 1. Preisentwicklung, 2. Instandhaltungskosten, 3. Modernisierungszuschuss, 4. Anteilswert und 5. Anschlussfinanzierung) in ihrer jeweiligen negativen bzw. im Fall der positiven Abweichungen in ihrer jeweiligen positiven Ausprägung kumulativ eintreten.

## 7. VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG MIT DEM BESTANDSMIETER DES SB-WARENHAUSES

Abweichend von dem im vorhergehenden Abschnitt „Exkurs: Anlagehorizont und Veräußerungsstrategien“ dargestellten Möglichkeiten der Anschlussvermietung des SB-Warenhauses bei vertragskonformer Erfüllung des derzeitigen Mietvertrages mit der real GmbH ist es, wie auch in den Risiken der Beteiligung bereits dargestellt, auch nicht ausgeschlossen, dass der bestehende Mietvertrag seitens des Mieters nicht erfüllt wird oder außerordentlich oder mit Verweis auf ggf. bestehende Schriftformmängel vor Ablauf der Festlaufzeit aufgekündigt wird. Für einen solchen Fall der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der Fondsgesellschaft und dem Bestandsmieter sieht der mit der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG geschlossene Anschlussmietvertrag vor, dass die Übergabe des Mietgegenstandes an die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG auch zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen kann. Aufgrund der betriebsbedingten Vorbereitungszeit ist der

Übergabetermin zu dem die Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG die Mietflächen übernimmt dieser mindestens 12 Monate, im Fall einer vorzeitigen Aufhebung des Mietvertrages mit der real GmbH aufgrund einer Insolvenz mindestens 6 Monate zuvor schriftlich mitzuteilen. Vor dem Hintergrund dieser Ankündigungsfristen könnte der Fondsgesellschaft im Falle eines plötzlichen Ausfalls des Bestandsmieters auch ein Mietausfall von bis zu 12 Monate entstehen. Zur Veranschaulichung der Auswirkungen eines solchen Falls wurde im Szenario 7 unterstellt, dass der Bestandsmieter zum Jahresende 2026 ausfällt und der Fondsgesellschaft aufgrund der Ankündigungsfrist ein Mietausfall im Jahr 2027 von 12 Monaten, 9 Monaten oder 6 Monate entsteht. Die sonstigen Annahmen des Prognosefalls bzgl. der mit dem Mieterwechsel verbundenen Investitionskosten und des Baukostenzuschusses wurden in diesem Szenario auf das Jahr 2027 vorgezogen.

### ZINSENTWICKLUNG FÜR 10-JÄHRIGE BAUFINANZIERUNGEN (1995–2020) IN PROZENT P. A.



Quelle: [www.interhyp.de](http://www.interhyp.de), DGZF-Pfandbriefkurve – Refinanzierung von Immobiliendarlehen

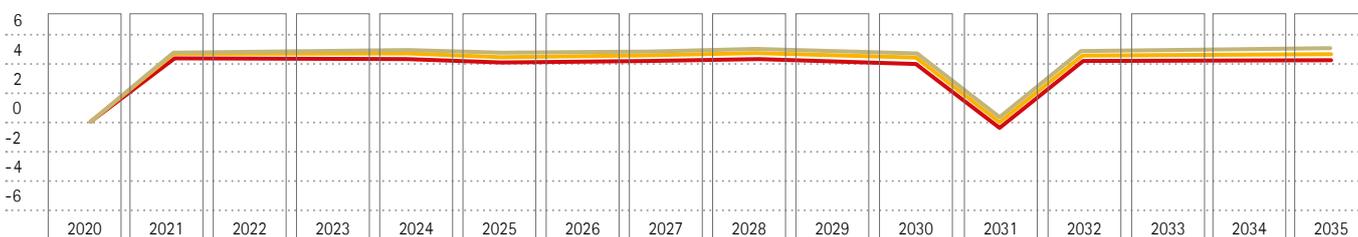
## SZENARIO 1: EINFLUSS DER PREISENTWICKLUNG

### ERGEBNISÜBERBLICK (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)

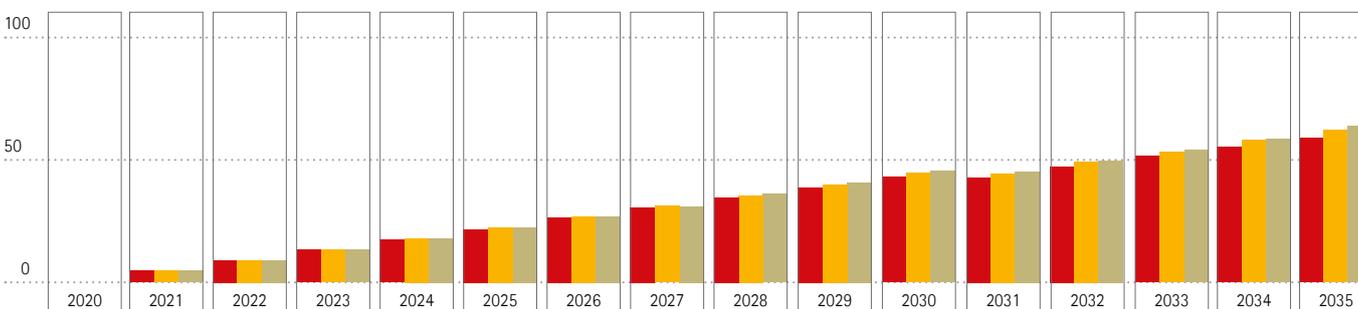
	Verschlechterung	Prognosefall*	Verbesserung
Annahmen Inflationsentwicklung	1,00 %	Staffel	2,00 %
Auszahlung vor Steuern	59,69 %	63,00 %	64,60 %
Anteilswert im Jahr 2035 <sup>1)</sup>	93,10 %	105,29 %	111,33 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	3,28 %	4,11 %	4,49 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	1,87 %	2,68 %	3,05 %

\* gestaffelte Inflationsrate von 1,50 Prozent p. a. bis zum Jahresende 2021 und anschließend 1,75 Prozent p. a.

### BANDBREITENBETRACHTUNG AUSSCHÜTTUNGSVERLAUF VOR STEUERN IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



### BANDBREITENBETRACHTUNG KUMULIERTER VERMÖGENSZUWACHS IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2035 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2036 - Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve - Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.12.2020; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.03.2021; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2035. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2020 bis 2035 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

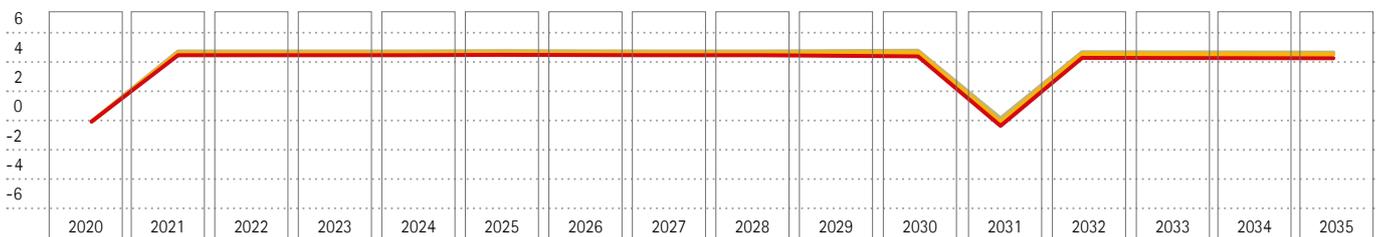
## SZENARIO 2: EINFLUSS VON INSTANDHALTUNGSKOSTEN

### ERGEBNISÜBERBLICK (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)

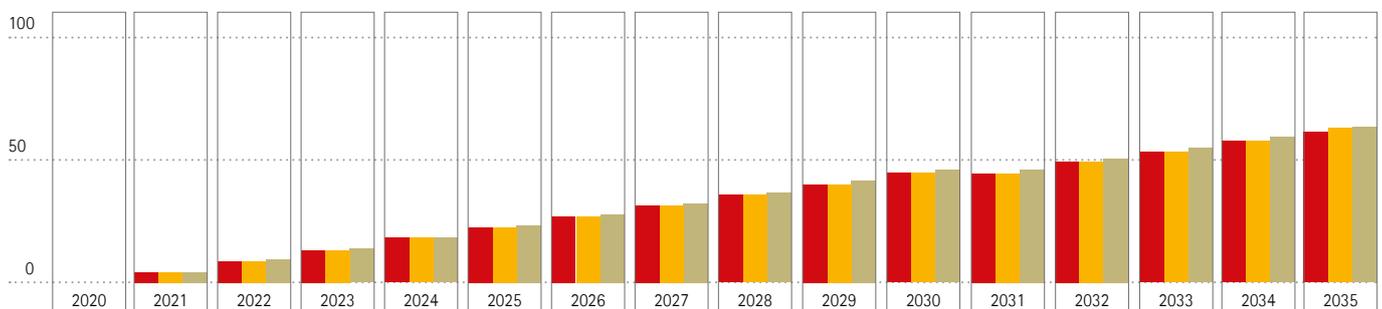
	Verschlechterung	Prognosefall*	Verbesserung
Annahmen Instandhaltungskosten	7,50 €/m <sup>2</sup>	7,50 / 5,95 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>
Auszahlung vor Steuern	62,19 %	63,00 %	64,42 %
Anteilswert im Jahr 2035 <sup>1)</sup>	105,29 %	105,29 %	105,29 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	4,07 %	4,11 %	4,21 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	2,65 %	2,68 %	2,74 %

\* gestaffelte Instandhaltungssätze beginnend mit 7,50 Euro pro m<sup>2</sup> und Jahr und 5,95 Euro pro m<sup>2</sup> und Jahr ab unterstellten Wechsel des Hauptmieters im Jahr 2031

### BANDBREITENBETRACHTUNG AUSSCHÜTTUNGSVERLAUF VOR STEUERN IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



### BANDBREITENBETRACHTUNG KUMULIERTER VERMÖGENSZUWACHS IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2035 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2036 - Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve - Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

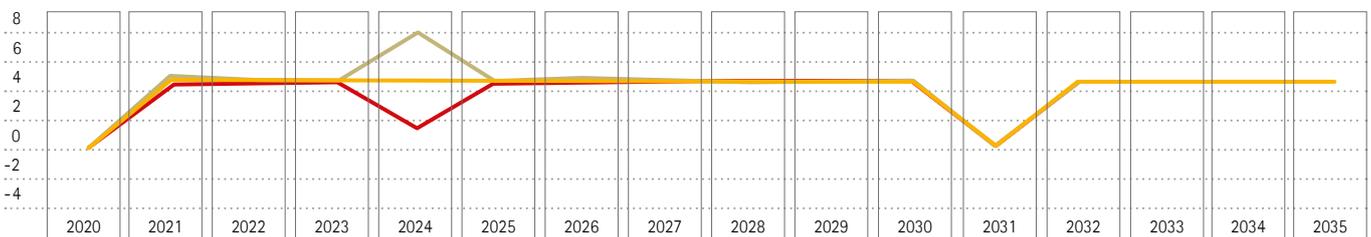
zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.12.2020; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.03.2021; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2035. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2020 bis 2035 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## SZENARIO 3: EINFLUSS VON MODERNISIERUNGSKOSTEN

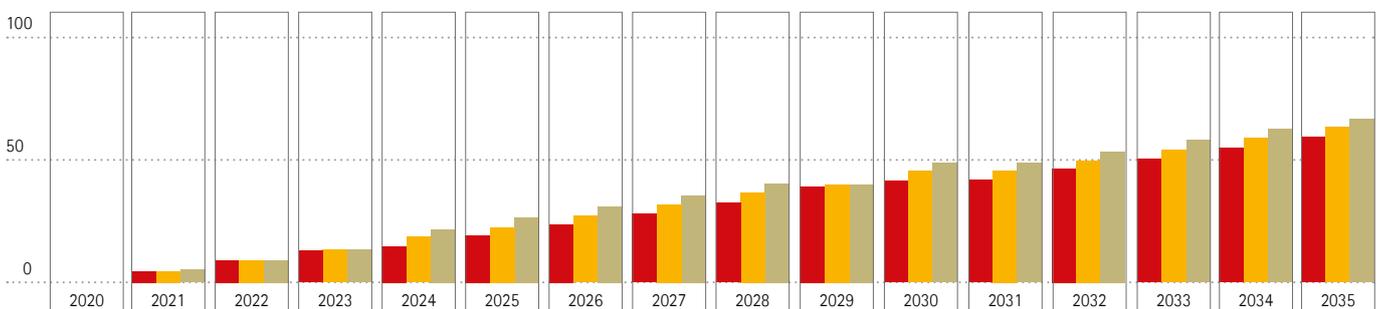
### ERGEBNISÜBERBLICK (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Vermietungs- / Modernisierungskosten	verdoppelt	1,0 Mio. Euro SB-Warenhaus sowie 6 Monatsmieten sonstige Mieter	keine
Auszahlung vor Steuern	59,33 %	63,00 %	66,67 %
Anteilswert im Jahr 2035 <sup>1)</sup>	105,29 %	105,29 %	105,29 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	3,83 %	4,11 %	4,39 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	2,53 %	2,68 %	2,83 %

### BANDBREITENBETRACHTUNG AUSSCHÜTTUNGSVERLAUF VOR STEUERN IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



### BANDBREITENBETRACHTUNG KUMULIERTER VERMÖGENSZUWACHS IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2035 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2036 - Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve - Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

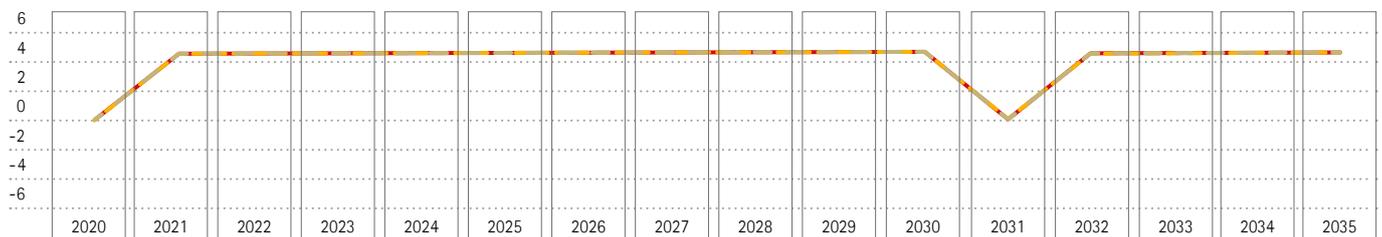
zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.12.2020; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.03.2021; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2035. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2020 bis 2035 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## SZENARIO 4: EINFLUSS VERSCHIEDENER VERKAUFSFAKTOREN

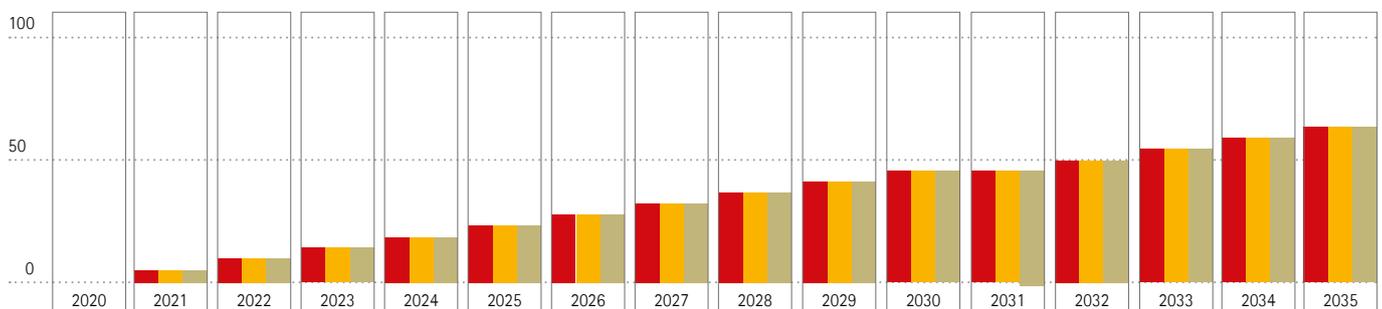
### ERGEBNISÜBERBLICK (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Verkaufsmultiplikatoren	15,50-fach	16,54-fach	17,50-fach
Auszahlung vor Steuern	63,00 %	63,00 %	63,00 %
Anteilswert im Jahr 2035 <sup>1)</sup>	95,28 %	105,29 %	114,33 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	3,61 %	4,11 %	4,53 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	2,12 %	2,68 %	3,15 %

### BANDBREITENBETRACHTUNG AUSSCHÜTTUNGSVERLAUF VOR STEUERN IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



### BANDBREITENBETRACHTUNG KUMULIERTER VERMÖGENSZUWACHS IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2035 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2036 - Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve - Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

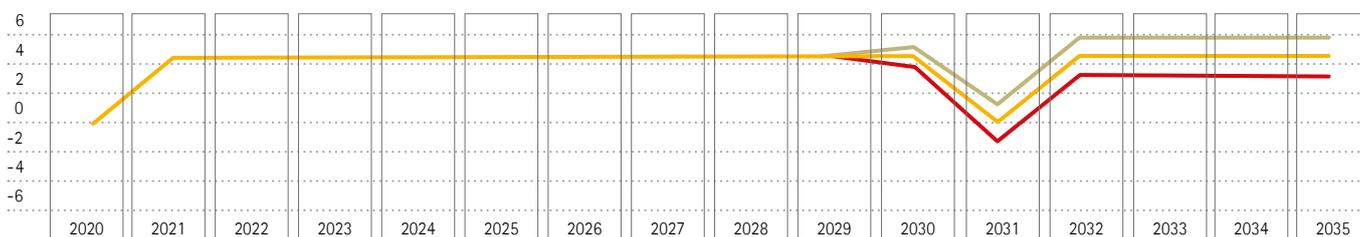
zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.12.2020; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.03.2021; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2035. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2020 bis 2035 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## SZENARIO 5: EINFLUSS VON FINANZIERUNGSZINSEN

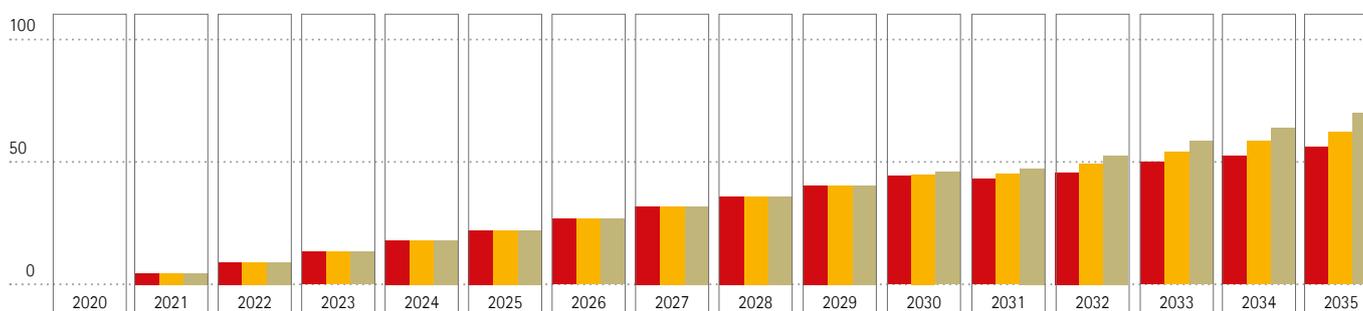
### ERGEBNISÜBERBLICK (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Anschlussfinanzierungssatz	5,50 %	3,50 %	1,50 %
Auszahlung vor Steuern	55,80 %	63,00 %	70,20 %
Anteilswert im Jahr 2035 <sup>1)</sup>	105,75 %	105,29 %	104,87 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	3,74 %	4,11 %	4,47 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	2,46 %	2,68 %	2,90 %

### BANDBREITENBETRACHTUNG AUSSCHÜTTUNGSVERLAUF VOR STEUERN IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



### BANDBREITENBETRACHTUNG KUMULIERTER VERMÖGENSZUWACHS IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2035 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2036 - Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve - Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

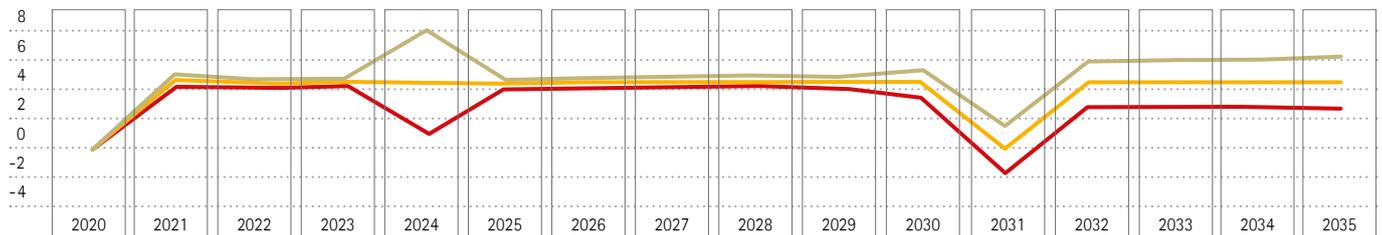
zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.12.2020; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitannteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.03.2021; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2035. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2020 bis 2035 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## SZENARIO 6: KUMULATIVES EINTRETEN ALLER UNTER 1. BIS 5. GENANNTEN EINFLUSSFAKTOREN

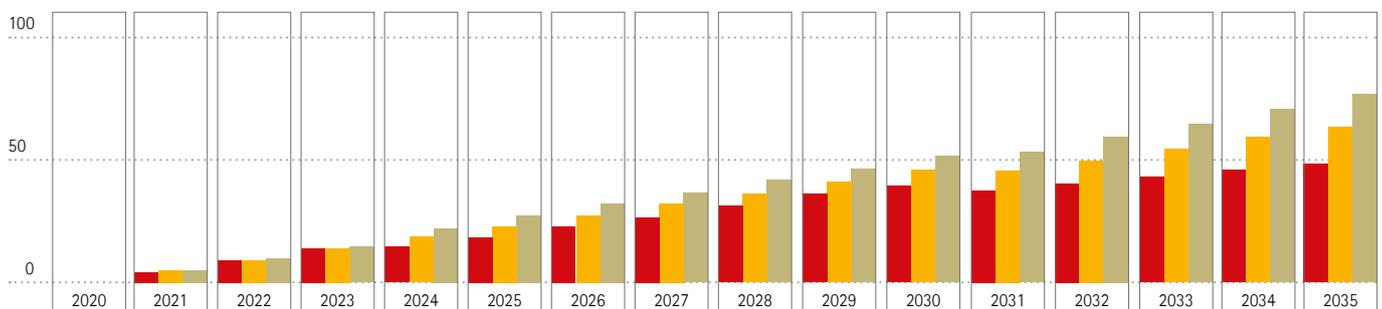
### ERGEBNISÜBERBLICK (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Auszahlung vor Steuern	48,10 %	63,00 %	76,90 %
Anteilswert im Jahr 2035 <sup>1)</sup>	84,31 %	105,29 %	116,64 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	1,99 %	4,11 %	5,46 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	0,84 %	2,68 %	3,75 %

### BANDBREITENBETRACHTUNG AUSSCHÜTTUNGSVERLAUF VOR STEUERN IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



### BANDBREITENBETRACHTUNG KUMULIERTER VERMÖGENSZUWACHS IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2035 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2036 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

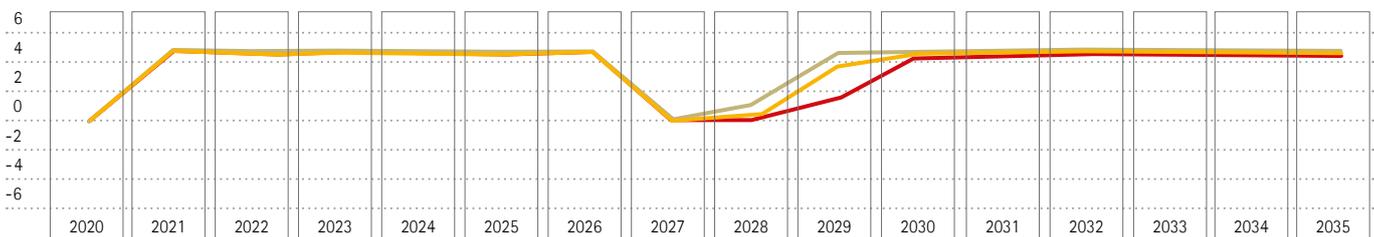
zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.12.2020; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.03.2021; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2035. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2020 bis 2035 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## SZENARIO 7: VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG MIT DEM BESTANDSMIETER REAL

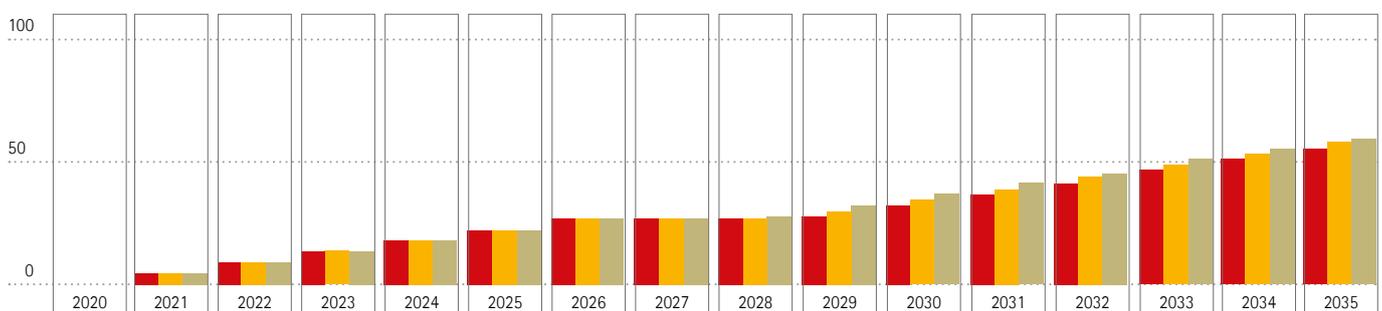
### ERGEBNISÜBERBLICK (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)

Annahme	12 Monatsmieten	9 Monatsmieten	6 Monatsmieten
Auszahlung vor Steuern	55,40 %	57,50 %	59,49 %
Anteilswert im Jahr 2035 <sup>1)</sup>	104,24 %	104,24 %	104,38 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	3,53 %	3,66 %	3,79 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	2,38 %	2,45 %	2,53 %

### BANDBREITENBETRACHTUNG AUSSCHÜTTUNGSVERLAUF VOR STEUERN IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



### BANDBREITENBETRACHTUNG KUMULIERTER VERMÖGENSZUWACHS IN PROZENT DES EIGENKAPITALS (PROGNOSE / ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2035 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2036 - Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve - Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.12.2020; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitaufteilig ab Beitritt der Anleger zum 31.03.2021; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2035. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2020 bis 2035 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## 10. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN RECHTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNGEN

Mithilfe der folgenden Ausführungen soll dem Anleger ein Überblick über die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen gegeben werden, die sich im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot ergeben. Hierbei versteht sich das Kapitel als eine Zusammenfassung der wesentlichen rechtlichen Aspekte und ersetzt nicht das gründliche Studium des gesamten Beteiligungsangebotes. Grundlagen für die Beteiligung jedes Anlegers an der Fondsgesellschaft sind der im Anhang des Prospektes abgedruckte Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen und der Treuhandvertrag sowie die Zeichnungsunterlagen wie insbesondere der Kaufauftrag, die jeweils Bestandteile des Beteiligungsangebotes sind. Materiell ausgefüllt wird der Inhalt der Beteiligung darüber hinaus durch die im Prospekt dargestellten weiteren Verträge, wie der Verwaltungsvertrag und die Mietverträge. Im Folgenden werden daher neben den allgemeinen Angaben zur Kapitalanlage, zur Fondsgesellschaft und zu ihrem Anlageobjekt vor allem auch die maßgeblichen Inhalte und Besonderheiten dieser Verträge und darüber hinaus die Inhalte der weiteren, zwischen der Fondsgesellschaft und Dritten geschlossenen Verträge zusammenfassend dargestellt.

### ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGE

#### GEGENSTAND DER BETEILIGUNG, ART DER KAPITALANLAGE

Gegenstand dieser Kapitalanlage ist die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds im Wege eines Beteiligungserwerbs an einer Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), der Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG. Im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebotes können sich Anleger als Treugeber über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen (nachfolgend auch „Treuhanderin“ genannt), an der Fondsgesellschaft beteiligen. Die Treugeber sind dabei direkt beteiligten Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt. Optional ist auch eine Direktbeteiligung als Kommanditist an der Fondsgesellschaft möglich. Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 55.572 m<sup>2</sup> großen Grundbesitzes in der Rheindorfer Straße 50, 52, 54, 58, 60 und 66 in 40764 Langenfeld, der mit einem SB-Warenhaus, weiteren kleineren Gewerbeeinheiten sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist.

#### BEITRITT DER ANLEGER, KAUFaufTRAG

Der Beitritt der Anleger erfolgt im Rahmen des Angebotes mittelbar über die Treuhanderin. Hierzu bietet der Anleger durch Unterzeichnung des Kaufauftrages der Treuhanderin den Abschluss eines Treuhandvertrages an, durch den die Treuhanderin beauftragt wird, für den Anleger / Treugeber eine treuhänderisch gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft entsprechend den Festlegungen des Kaufauftrages und des Treuhandvertrages im eigenen Namen, aber auf Rechnung des Anlegers von der HAHN Beteiligungsholding GmbH zu erwerben und zu halten. Der Treuhandvertrag kommt mit Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhanderin zustande. Optional ist auch die Beteiligung als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft möglich. Dabei wird zunächst die Beteiligung treuhänderisch über die Treuhanderin erworben, verbunden mit der Anweisung, den zunächst treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil, aufschiebend bedingt durch die Eintragung des jeweiligen Anlegers als Kommanditist in das Handelsregister, auf den Anleger zu übertragen. Welche Beteiligungsart der Anleger wünscht, kann auf dem Kaufauftrag durch entsprechendes Ankreuzen der Beteiligungsoptionen vermerkt werden. Der Anleger bestätigt mit Unterzeichnung des Kaufauftrages, dass er den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, den Treuhandvertrag, die wesentlichen Anlegerinformationen und diesen Verkaufsprospekt erhalten hat. Er verpflichtet sich zur Erbringung der Leistungen, die sich aus dem Kaufauftrag ergeben. Gerät der Anleger mit den von ihm zu leistenden Zahlungen ganz oder teilweise in Verzug, ist die Treuhanderin berechtigt, von dem Treuhandvertrag und dem Beteiligungserwerb durch den Anleger zurückzutreten.

#### RECHTSSTELLUNG DER ANLEGER ALS TREUGEBER IN DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft als Treugeber. Die Beteiligung erfolgt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die die Rechte und Pflichten zwischen den Anlegern und der Fondsgesellschaft sowie den Gesellschaftern untereinander regeln. Zudem erfolgt die mittelbare Beteiligung der Anleger als Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrages. Im Innenverhältnis zu den Treugebern übernimmt und verwaltet die Treuhandkommanditistin treuhänderisch die im Auftrag, im Interesse und für Rechnung der Treugeber gehaltenen Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft. Sie ist als Kommanditistin in das Handelsregister eingetragen, hält im Außenverhältnis die jeweiligen Kapitalanteile als einheitlichen Kommanditanteil und tritt im eigenen Namen auf.

Die Treugeber haben wirtschaftlich die Stellung von Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Treuhandkommanditistin nimmt alle zur Verwaltung der Kommanditbeteiligung erforderlichen Maßnahmen vor. Sie erteilt jedem Treugeber unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung und der ihr zustehenden Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte. Sie übt ihre mitgliedschaftlichen Rechte nicht aus, soweit der Treugeber aufgrund der Bevollmächtigung unmittelbar handelt. Andernfalls übt sie diese Rechte nach seiner Weisung aus. Die Treuhänderin darf an den der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zugewiesenen Beschlussfassungen nicht ohne vorherige Unterrichtung des Treugebers teilnehmen. Sie hat zu diesem Zweck die Tagesordnung sowie weitere ihr von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zugeleitete Unterlagen dem Treugeber unter Mitteilung der von ihr zu den einzelnen Tagesordnungspunkten beabsichtigten Stimmabgabe zuzusenden. Erfolgt keine Weisung durch den Treugeber, so erfolgt Stimmabgabe durch die Treuhänderin – sofern im Einzelfall nicht andere gesetzliche und gesellschaftsrechtliche Bestimmungen gelten – wie angekündigt.

Sie tritt dem Treugeber ihre Ansprüche aus dem für ihn gehaltenen Kapitalanteil auf festgestellte Gewinne, beschlossene Auszahlungen und Auseinandersetzungsguthaben in dem Umfang ab, wie diese Ansprüche ihm wirtschaftlich zustehen. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin im Gegenzug von allen Verbindlichkeiten frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung ihres Treuhandauftrages im Zusammenhang mit der Übernahme und Verwaltung seines Kapitalanteils entstehen. Die Treuhänderin haftet für Pflichtverletzungen entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Weitere Einzelheiten zu dem Treuhandvertrag finden sich im nachfolgenden Abschnitt „Treuhandischer Anteilserwerb, Treuhandvertrag“.

### WECHSEL EINES TREUGEBERS IN DIE KOMMANDITISTENSTELLUNG

Die Kündigung des Treuhandvertrages in Verbindung mit einem Wechsel in die Kommanditistenstellung ist jederzeit möglich. Kündigt der Treugeber, wird die Treuhandkommanditistin den für den Treugeber gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung auf diesen übertragen. Die Übertragung ist bis zur Eintragung der Hafteinlage des Treugebers in das Handelsregister aufschiebend bedingt. Infolge der Umwandlung der treuhänderischen Beteiligung des Treugebers in eine Direktbeteiligung ist der Anleger verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß § 17 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen. Diese Verpflichtungen treffen auch die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten. Darüber hinaus hat der wechselnde Treugeber die Kosten seiner Eintragung in das Handelsregister zu tragen.

## ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE DER ANLEGER / RECHTE UND PFLICHTEN DER ANLEGER

Den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie den zukünftigen Kommanditisten bzw. Treugebern erwachsen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft Rechte und Pflichten, die sich zum einen aus dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag und zum anderen aus den allgemeinen gesetzlichen Regelungen ergeben. Diese Rechte und Pflichten bilden die Hauptmerkmale der Anteile, die im Folgenden dargestellt werden.

### RECHTE DER ANLEGER

Zu den Rechten der Anleger zählen die Stimm-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte, die Informationsrechte, das Recht an der Beteiligung am und der Entnahme von Gewinn, der Beteiligung an Verlusten, an Auseinandersetzungsguthaben sowie Liquidationserlösen sowie die Kündigungs- und Verfügungsrechte.

### STIMM-, KONTROLL- UND MITWIRKUNGSRECHTE

Den Anlegern stehen die Stimm- und Kontrollrechte eines Kommanditisten in der Fondsgesellschaft zu, wobei je 0,01 Euro Hafteinlage eine Stimme gewähren. Die Anleger können über die Treuhänderin oder im Falle der Direktbeteiligung unmittelbar das Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen ausüben, z. B. bei Entlastung der Geschäftsführung / ggf. des Beirates, Wahl des Abschlussprüfers, Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresüberschusses und Entnahmen, Änderungen des Gesellschaftsvertrages oder der Anlagebedingungen, Auflösung der Gesellschaft. Sie können mit 20 Prozent der Stimmen aller Gesellschafter schriftlichen Beschlussfassungen widersprechen und Gesellschafterbeschlüsse innerhalb einer Frist von einem Monat, beginnend mit dem Tage der Versendung des Protokolls oder des Ergebnisses der schriftlichen Beschlussfassung, anfechten.

### INFORMATIONENRECHTE

Den Anlegern stehen die Informationsrechte eines Kommanditisten zu. Sie haben das Recht zur persönlichen Teilnahme an Versammlungen, können sich vertreten lassen oder der Treuhänderin eine Abstimmungsweisung erteilen. Ferner können mit mindestens 20 Prozent der Stimmen aller Gesellschafter außerordentliche Gesellschafterversammlungen einberufen werden.

### BETEILIGUNG AM UND ENTNAHMEN VOM GEWINN, BETEILIGUNG AN VERLUSTEN, AUSEINANDERSETZUNGSGUTHABEN SOWIE LIQUIDATIONSERLÖS

Die Anleger sind am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Gesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligungen beteiligt (§ 25 des Gesellschaftsvertrages). Sie haben Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages.

## KÜNDIGUNGS- UND VERFÜGUNGSRECHTE

Anleger können während der befristeten Laufzeit der Fondsgesellschaft ihr Gesellschaftsverhältnis nur aus wichtigem Grund kündigen (§ 11 des Gesellschaftsvertrages). Eine Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastung der Anteile ist mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsführung jeweils zum Wechsel eines Geschäftsjahres zulässig (§ 12 des Gesellschaftsvertrages).

## PFLICHTEN DER ANLEGER

Daneben gehören zu den Anlegerpflichten die termingerechte Zahlung des Zeichnungsbetrages zzgl. Agio, die Übernahme der Haftung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in Höhe der jeweils übernommenen Hafteinlage (0,1 Prozent des jeweiligen Zeichnungsbetrages), die Erteilung von Handelsregistervollmachten im Falle der unmittelbaren Beteiligung, der Ausgleich von etwaigen Kosten im Zusammenhang mit Übertragungen sowie die Freistellung der Treuhandkommanditistin von etwaigen Haftungsansprüchen.

## EINZAHLUNGEN

Der Anleger schuldet den Zeichnungsbetrag sowie das Agio für die Vermittlung der Beteiligung zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen, die ihm seitens der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mitgeteilt werden.

## HANDELSREGISTERVOLLMACHT

Mit Ausnahme der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben alle Gesellschafter gemäß § 17 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages der jeweiligen geschäftsführenden Kommanditistin in notariell beglaubigter Form Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen.

## KOSTEN- UND HAFTUNGSFREISTELLUNG

Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen entstehen, sind der Fondsgesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Gesellschafter und Treugeber zu ersetzen. Entsteht nach Maßgabe der Regelung des § 1 Abs. 2 a, Abs. 3 oder Abs. 3 a GrEStG von der Fondsgesellschaft zu tragende Grunderwerbsteuer, ist diese der Fondsgesellschaft durch alle an denjenigen Vorgängen Beteiligten zu ersetzen, die einzeln oder in der Summe zu der Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld geführt haben. Ferner haben Anleger, die sich als Treugeber über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beteiligen, gemäß § 7 des Treuhandvertrages diese von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die gegen diese in ihrer Eigenschaft als Inhaberin des Kommanditanteils oder im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Treugeber erhoben werden. Wird die Treuhänderin in Anspruch genommen, hat der Treugeber vollen Ersatz zu leisten. Dies gilt auch bzgl. Forderungen, die die

Finanzbehörden gegen die Treuhänderin geltend machen, auch solche, die im Rahmen der Auflösung oder Übertragung des Treuhandverhältnisses geltend gemacht werden.

Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelkunden ausgegeben. Die Anteile lauten auf den Namen. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 Euro zzgl. 5 Prozent Agio. Ferner müssen Zeichnungsbeträge stets durch 100 teilbar sein. Neben der Mindestzeichnung von 20.000 Euro sowie der auf 100 Euro lautenden Stückelung bestehen keine weiteren Einschränkungen bzgl. der Stückelung von Anteilen. Abweichungen der Hauptmerkmale zwischen den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und den zukünftigen Gesellschaftern bestehen mit Ausnahme der zwingenden und funktionsbedingten Besonderheiten in Bezug auf die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin wie dem Recht der handelsregisterlichen Vertretung, dem Recht auf Kostenersatz und Vergütungen, der Befugnis zur Geschäftsführung sowie den Kündigungs- und Übertragungsrechten ausdrücklich nicht. Zu den detaillierten Regelungsinhalten des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen sowie des Treuhandvertrages wird auf die im Anhang abgebildeten Vertragstexte verwiesen.

## FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft gesetzlich dazu verpflichtet, die Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Sie verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt sicher, dass jeder Anleger die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen hat und es gibt in Bezug auf die Fondsgesellschaft keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Demnach haben alle Anteile gleiche Ausgestaltungsmerkmale, verschiedene Anteilsklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i. V. m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet und Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

Ferner hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Sicherung der Anlegerinteressen entsprechende Leitsätze zum Umgang mit möglichen Interessenkonflikten im Rahmen ihrer Compliance-Grundsätze festgeschrieben. Diese umfassen Maßnahmen zur Vermeidung, der Feststellung und Offenlegung sowie dem Management von Interessenkonflikten. In diesem Sinne hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft u. a. die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert, der die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von Interessenkonflikten umsetzt.

## ÜBERTRAGUNGSMÖGLICHKEITEN VON FONDSANTEILEN, BÖRSEN UND MÄRKTE, EINSCHRÄNKUNGEN DER HANDELBARKEIT, TOD EINES ANLEGERS

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen und es existiert zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch kein sonstiger geregelter (börsenähnlicher) Markt für den Handel mit Gesellschaftsanteilen von Personengesellschaften, sodass der Anleger auf seine individuellen Veräußerungsmöglichkeiten angewiesen ist. Ungeachtet dessen besteht die Möglichkeit, dass der Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft über einen sogenannten Zweitmarkt erfolgt. Jedoch ist bei einem Verkauf über solche Handelsplattformen aufgrund der Handelsenge nicht auszuschließen, dass die hierbei erzielbaren Börsen- / Zweitmarktpreise von dem eigentlichen Anteilswert abweichen.

Nach dem Treuhandvertrag sind die von der Treuhänderin für den Anleger gehaltenen Kommanditbeteiligungen nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur einschließlich der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandverhältnis insgesamt im Wege der Abtretung z. B. durch Verkauf oder Schenkung übertragbar. Die Übertragung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Treuhänderin, wobei die Treuhänderin diese nur aus wichtigem Grund versagen kann. Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Übertragung nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur mit der Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, zulässig. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen oder übertragen würden, deren Gesamteinlage nicht mindestens 20.000 Euro betragen oder mit der Übertragung der Fondsgesellschaft eine Belastung mit Aufwendungen, insbesondere Steueraufwendungen drohen. Bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht gemäß dem Grundsatz der Risikomischung investiert, gemäß § 262 KAGB sicherzustellen, dass der Erwerber der Anteile sich den mit einem nicht risikogemischtem Vermögen verbundenen Risiken bewusst ist und für den die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind. Ferner ist im Zusammenhang mit Übertragungshandlungen seitens des Kommanditisten bzw. Treugebers das gemäß § 12 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages bestehende Vorerwerbsrecht der geschäftsführenden Kommanditistin zu beachten, welches sie berechtigt, innerhalb einer Frist von zwei Wochen in einen entsprechenden Übertragungsvertrag als Käufer einzutreten. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Übertragungen an Familienangehörige.

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind vererblich. Die Fondsgesellschaft bzw. das Treuhandverhältnis des Treugebers wird mit den Erben des Kommanditisten bzw. Treugebers fortgesetzt. Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der bis zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft alle Rechte aus der Beteiligung für diese wahrnimmt. Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Sofern durch die Zahl und Quote der Erben oder Vermächtnisnehmer im Rahmen der Auseinandersetzung die entsprechende Gesamteinlage von 20.000,00 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich derart auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen.

Die im Falle der Übertragung von (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen – oder Teilen hiervon – entstehenden Kosten und Aufwendungen sind von dem jeweiligen Anleger selbst zu tragen. Weitere Einschränkungen der Handelbarkeit der Kapitalanlage als die hier aufgeführten bestehen nicht.

## AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN, ZEICHNUNGSFRIST, ZAHLUNG DES ZEICHNUNGS- ODER ERWERBSPREISES

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mittels Zeichnung des Anteils im Rahmen des Kaufauftrages durch den Anleger, Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Abschluss des Anteilskaufvertrages mit Schließung bzw. Teilschließung des Fonds. Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile“).

Das Angebot der Kapitalanlage erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, demnach werden keine Teilbeträge außerhalb der Bundesrepublik Deutschland angeboten. Die Zeichnungsfrist beginnt mit der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen beginnen darf und endet mit Vollplatzierung der zum Verkauf stehenden Anteile.

Es ist eine voraussichtliche Zeichnungsfrist bis zum 31.12.2020 vorgesehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft behält sich das Recht vor, im Falle einer Teilplatzierung zum 31.12.2020 weitere Abwicklungen zu späteren Zeitpunkten vorzunehmen. Die Zeichnungsfrist wird vorzeitig beendet, wenn alle Anteile platziert sind. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Der Erwerbspreis entspricht dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und beträgt bei einer Zeichnung des Mindestzeichnungsbetrages 20.000 Euro. Ferner müssen Zeichnungsbeträge stets durch 100 teilbar sein.

Die Kaufaufträge sind an die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, zu richten, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt. Die Kaufaufträge werden nach Prüfung durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH von der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen, als Treuhänderin (Zeichnungsstelle) angenommen. Diese wird den Anlegern die Annahme des Kaufauftrages sowie die Annahme des Angebotes zum Abschluss eines Treuhandvertrages mitteilen und eine Kopie entsprechend gegengezeichneter Unterlagen zusenden. Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages (Erwerbspreis) sowie des Agios in Höhe von 5 Prozent auf das Anderkonto der Treuhänderin erfolgt grundsätzlich gemäß schriftlicher Aufforderung der Treuhänderin nach Eingang bzw. Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhänderin. Hierbei ist vorgesehen, das Kapital in zwei Teilzahlungen einzufordern. Nach Eingang der Zeichnungsunterlagen ist auf Anforderung der Treuhänderin innerhalb von 14 Tagen ein erster Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent des Zeichnungsbetrages auf das Anderkonto der Treuhänderin bei der

**National Bank AG, Essen,**  
BIC NBAGDE3E,  
IBAN DE15 3602 0030 0004 2506 99,

eininzahlen (Vorabbetrag). Der Restbetrag in Höhe von 90 Prozent des Zeichnungsbetrages sowie das Agio von 5 Prozent ist dann 14 Tage vor Fondsschließung und nach schriftlicher Aufforderung durch die Treuhänderin auf das Treuhandanderkonto einzuzahlen. Die Treuhänderin wird den Beteiligungsauftrag jedoch nur dann ausführen, wenn die Durchführung des prospektierten Anteilserwerbs sichergestellt ist; bis dahin behält sie sich die Ablehnung des Kaufauftrages bzw. den Rücktritt von dem etwa angenommenen Kaufauftrag / Treuhandvertrag vor.

### VERWENDUNG DER NETTOEINNAHMEN AUS DEM BETEILIGUNGSANGEBOT

Die zum Kauf stehenden Beteiligungen in Höhe von 89,90 Prozent des Kommanditkapitals an der Fondsgesellschaft hält die HAHN Beteiligungsholding GmbH, eine 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, über die Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Mit Fondsschließung und Abwicklung wird die HAHN Beteiligungsholding GmbH ihre zum Verkauf stehenden, treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen an die Anleger verkaufen und auf diese übertragen. Die Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot werden zur Zahlung des für den Anteilskauf an der Fondsgesellschaft geschuldeten Kaufpreises an die HAHN Beteiligungsholding GmbH verwendet, die ihrerseits zur Umsetzung des im Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ dargestellten Investitionsplanes aus den Kaufpreiszahlungen entsprechende Einlagen in das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft leisten wird.

Da die Nettoeinnahmen allein nicht für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik ausreichen, hat die Fondsgesellschaft das in Kapitel 9 im Abschnitt „Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft“ beschriebene langfristige Darlehen mit der Mainzer Volksbank eG abgeschlossen.

Die zum Zeitpunkt der Fondsschließung mittels der aus den Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellten Einlagen werden von dieser zur Zahlung der von ihr geschuldeten Gebühren wie Beteiligungsvermittlung und Fondskonzeption sowie zur Zahlung der weiteren Anschaffungsnebenkosten wie bspw. Notar- und Gerichtskosten, Kosten der Ankaufsprüfung etc., und zur Bildung einer entsprechenden Liquiditätsreserve verwendet.

Diese Verwendung der Nettoeinnahmen zur Umsetzung des im Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ dargestellten Investitionsplanes wird durch den Anteilskaufvertrag, mit dem die Gesellschaftsanteile an der Fondsgesellschaft durch die Treuhänderin im Auftrag der Anleger von der HAHN Beteiligungsholding GmbH erworben werden, sichergestellt, sodass der Übergang der (treuhänderischen) Beteiligungen auf die Anleger rechtswirksam erfolgen kann. Für sonstige Zwecke werden keine Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot genutzt.

## DIE FONDSGESELLSCHAFT

### FIRMA, SITZ, GRÜNDUNG, KAPITAL

Bei der Fondsgesellschaft, an der sich die Anleger mittelbar über die Treuhänderin als Treugeber bzw. unmittelbar als Kommanditisten beteiligen, handelt es sich um die Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft. Sie hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) und wurde von der Hahn Erste Beteiligungs GmbH, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gegründet und am 05.12.2019 ins Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRA 34376 eingetragen.

Der Gesamtbetrag der von den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und im Folgenden als Altgesellschafter bezeichneten Gesellschafter gezeichneten und voll eingezahlten Einlagen (= Hafteinlage) beträgt 30.000 Euro und besteht aus Kommanditanteilen. Altgesellschafter waren als persönlich haftende Gesellschafterin die Hahn Erste Beteiligungs GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) ohne Einlage sowie als Kommanditisten die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen (Geschäftsanschrift: Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen) mit einer gezeichneten und eingezahlten Einlage im Gesamtbetrag von 29.970 Euro und die DeWert Deutsche

Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) mit einer gezeichneten und eingezahlten Einlage im Gesamtbetrag von 30 Euro. Die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hält ihre Anteile u. a. als Treuhänderin für die HAHN Beteiligungsholding GmbH.

Die Fondsgesellschaft unterliegt deutschem Recht und somit insbesondere den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie aufgrund ihrer Qualifizierung als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Regelungen des KAGB.

### GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 KAGB. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Fondsgesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet – insbesondere durch Vermietung und Verpachtung – und verwertet die Fondsgesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die Fondsgesellschaft ist nicht gewerblich tätig. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

### GESCHÄFTSJAHR, LAUFZEIT DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Fondsgesellschaft wurde auf bestimmte Zeit gegründet und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2035 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde.

### GESCHÄFTSFÜHRUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung obliegt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Herrn Jörn Burghardt, Herrn Uwe de Vries und Herrn Dr. Jan Stoppel, jeweils geschäftsansässig in der Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Ihnen obliegt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als zur Vertretung berechtigte Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, welche zugleich die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft ist. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH wird gerichtlich und außergerichtlich von zwei Geschäftsführern oder einem Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ein Beirat oder ein Aufsichtsgremium existieren bei der Fondsgesellschaft zurzeit nicht.

### JAHRESABSCHLUSS, LAGEBERICHT, ABSCHLUSSPRÜFER

Die Fondsgesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht (im Wesentlichen bestehend aus Jahresabschluss, Lagebericht, Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers und Bilanzzeit der gesetzlichen Vertreter) unter Beachtung der maßgeblichen Vorschriften, insbesondere des § 135 KAGB, aufzustellen und prüfen zu lassen. Die Gesellschafterversammlung stellt den Jahresabschluss fest. Die Wahl des Abschlussprüfers erfolgt ebenfalls durch die Gesellschafterversammlung. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresberichtes als Abschlussprüfer die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main (Geschäftsanschrift: Friedrich-Ebert-Anlage 35 – 37, 60327 Frankfurt am Main) beauftragt. Der Jahresbericht ist spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres offenzulegen und wird von der Geschäftsführung im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Darüber hinaus können die Jahresberichte telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH angefordert werden.

Ferner wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die gemäß § 300 Abs. 1 KAGB erforderlichen Informationen zur Fondsgesellschaft zu dem prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, zu jeglichen neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft sowie über das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risiko Managementsysteme offenlegen. Darüber hinaus wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 300 Abs. 2 KAGB alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und die Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF offenlegen. Dies erfolgt jeweils im Rahmen der Veröffentlichung des Jahresberichts spätestens zum 30.06. des folgenden Geschäftsjahres.

## VERMÖGENS- UND ERGEBNISBETEILIGUNGEN, ERMITTLUNG UND VERWENDUNG VON ERTRÄGEN, AUSSCHÜTTUNGEN

Die Anleger der Fondsgesellschaft sind am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligungen beteiligt. Hierbei sollen grundsätzlich die liquiden Überschüsse aus der Bewirtschaftung des Kommanditanlagevermögens – d. h. die ordentlichen Erträge aus der Vermietung des Immobilienvermögens, etwaige Zinserträge aus Liquiditätsanlagen sowie außerordentliche Erträge aus dem Verkauf des Immobilienvermögens der Fondsgesellschaft – nach angemessener Rücklagendotierung an die Anleger jeweils quartalsweise nachschüssig zum 30.03., 30.06., 30.09. und 30.12. eines Geschäftsjahres ausgeschüttet werden. Bei den Ausschüttungen handelt es sich rechtlich und steuerlich um Entnahmen. Der diesbezügliche Zahlungsverkehr erfolgt durch die Fondsgesellschaft von deren Konto.

Der zu Ausschüttungszwecken verwendbare verteilungsfähige Gewinn wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den Regelungen des § 25 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft nach Ende eines Geschäftsjahres bestimmt. Die Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und der Zulässigkeit von Entnahmen erfolgt dann im Rahmen von Gesellschafterversammlungen. Ungeachtet dessen ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, quartalsweise Zahlungen als Vorschüsse auf den für das laufende Geschäftsjahr erwarteten verteilungsfähigen Gewinn an die Gesellschafter zu leisten; insoweit bedarf es keines Gesellschafterbeschlusses.

## GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG UND BESCHLUSSFASSUNG

Beschlussfassungen der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen gefasst. Eine ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von sechs Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie kann auch durch schriftliche Beschlussfassung ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens 20 Prozent der Hafteinlagen vertreten, widersprochen wird. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Personen, die die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter repräsentieren, anwesend oder vertreten sind. Gesellschafter dürfen sich durch schriftlich bevollmächtigte Dritte vertreten lassen. Der Entscheidung der Gesellschafterversammlung unterliegen insbesondere folgende Angelegenheiten:

- a. Entlastung der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und eines Beirates
- b. Wahl des Abschlussprüfers
- c. Feststellung des geprüften und testierten Jahresabschlusses
- d. Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und Zulässigkeit von Entnahmen (für unterjährige Auszahlungen als Vorschüsse auf den verteilungsfähigen Gewinn bedarf es gem. § 25 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages keines Beschlusses der Gesellschafterversammlung)
- e. Auflösung der Gesellschaft
- f. Maßnahmen, mit denen Rechte gegen einen Gesellschafter und / oder die Geschäftsführer der Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin geltend zu machen sind
- g. Beendigung des Verwaltungsvertrages mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft
- h. Maßnahmen, mit denen Rechte gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft und / oder deren Geschäftsführern geltend gemacht werden sollen
- i. Veräußerung von Grundstücken, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt ist, einer Veräußerung zu widersprechen oder eine Veräußerung entgegen einem abweichenden Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, wenn dies nach ihrer gewissenhaften Beurteilung gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den Grundsätzen ihres Portfolio und Risiko Managements geboten ist

Gesellschafterbeschlüsse in Gesellschafterversammlungen sowie im schriftlichen Verfahren werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, wobei Enthaltungen und nicht abgegebene Stimmen bei der Auszählung nicht berücksichtigt werden. Für Änderungen des Gesellschaftsvertrages und für die Auflösung der Gesellschaft ist eine qualifizierte Mehrheit von mehr als drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Je eingezahlte volle 0,01 Euro einer Hafteinlage gewährt eine Stimme. Der Treuhänderin steht das Recht zur gespaltenen Stimmabgabe zu.

Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

## AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES INVESTMENTVERMÖGENS

Die Fondsgesellschaft wird zum Ende ihrer Laufzeit sowie durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit einer qualifizierten Mehrheit von mehr als drei Vierteln der abgegebenen Stimmen aufgelöst. Im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft erfolgt die Liquidation durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Liquidator. Aus dem Verwertungserlös werden zunächst die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Drittgläubigern ausgeglichen. Sie hat als Liquidator das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Hafteinlagen nach Maßgabe des jeweiligen Kapitalkontos zueinander zu verteilen.

Auch entscheidet die Gesellschafterversammlung bei Beendigung des Verwaltungs- und Verfügungsrechts der bisherigen Kapitalverwaltungsgesellschaft (beispielsweise aufgrund einer Kündigung) über die Übertragung des Investmentvermögens bzw. des Verwaltungsrechts. Soweit das Verwaltungs- und Verfügungsrecht der bisherigen Kapitalverwaltungsgesellschaft endet, geht dieses gemäß den Regelungen des § 154 KAGB nur dann auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, soweit sich die geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nicht in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder keine andere externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt und dies jeweils von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wird.

## ZUSTÄNDIGE GERICHTE, ANWENDBARES RECHT, AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsverhältnis ist das für den Sitz der Fondsgesellschaft zuständige Gericht. Es findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Für die Beilegung von Streitigkeiten aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen. Deren Kontaktdaten lauten wie folgt:

**Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle**  
Postfach 10 06 02 / 60006 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 9566-3232 / Telefax: 069 709090-9901  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Ferner haben sich die Prospektverantwortliche und die Fondsgesellschaft dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Insofern haben Anleger der Fondsgesellschaft die Möglichkeit, im Falle von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren wird schriftlich geführt. Soweit sich die Parteien nicht während des Verfahrens einigen, ergeht als Ergebnis der Prüfung ein Schlichtungsspruch der Ombudsperson. Nach der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. ist die Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit weder Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft noch kaufmännische Entscheidungen, insbesondere aus der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, noch die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage noch ein Musterverfahren zum Gegenstand hat. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstandes richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Investor geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass bei einem Beschwerdegegenstand von bis zu 10.000 Euro die Beschwerdegegnerin einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerden mit einem höheren Beschwerdegegenstand als 10.000 Euro gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab. Dem Anleger steht es immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Für nähere Informationen zur Ombudsperson und dem Schlichtungsverfahren kontaktieren Sie bitte:

**Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.**  
Postfach 61 02 69 / 10924 Berlin  
Telefon: 030 257 616 90 / Telefax: 030 257 616 91  
E-Mail: [info@ombudsstelle.com](mailto:info@ombudsstelle.com)

Die Verfahrensordnung und weitergehende Informationen finden Sie zudem im Internet unter [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com).

## RECHTLICHE HINWEISE ZUM ANLAGEOBJEKT

### ANLAGEOBJEKT

Einziges Anlageobjekt der Fondsgesellschaft ist das rund 55.572 m<sup>2</sup> große Grundstück in der Rheindorfer Straße 50, 52, 54, 58, 60 und 66 in 40764 Langenfeld mit dem darauf befindlichen SB-Warenhaus, den weiteren kleineren Gewerbeeinheiten sowie den dazugehörigen Stellplätzen und Außenanlagen. Eine detaillierte Beschreibung des Anlageobjektes findet sich in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“.

### VERTRÄGE, DIE DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT ÜBER DIE ANSCHAFFUNG ODER HERSTELLUNG DES ANLAGEOBJEKTES ODER WESENTLICHER TEILE DAVON GESCHLOSSEN HAT

Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag 19.12.2019 (UR Nr 2445/2019 des Notars Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach-Bensberg) von der Famos Immobilien Langenfeld Rheindorfer Straße GmbH, Korschenbroich, von der Famos Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG Objekt Langenfeld, Korschenbroich, und von der Tudor GmbH, Korschenbroich, den aktuell im Grundbuch von Reusrath des Amtsgerichts Langenfeld unter Blatt 1809, Flur 18, Flurstücke 330, 213, 232, 346, 350 und 367, Blatt 5301, Flur 18, Flurstück 348, Blatt 2145, Flur 18, Flurstück 372, Blatt 2174, Flur 18, Flurstücke 86, eingetragenen Grundbesitz zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 44.500.000 Euro erworben. Der insgesamt rund 55.572 m<sup>2</sup> großen Grundbesitz ist mit einem SB-Warenhaus, kleineren Gewerbeeinheiten sowie mit Stellplätzen und Außenanlagen bebaut. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 31.12.2019. Die Kaufpreiszahlung ist nach Eintritt der Zahlungsvoraussetzung, frühestens zum 31.03.2020, vorgesehen. Darüber hinaus hat die Fondsgesellschaft über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon keine weiteren Grundstückskaufverträge geschlossen.

### DINGLICHE BELASTUNGEN, RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN DER VERWENDUNGSMÖGLICHKEIT DES ANLAGEOBJEKTES UND BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Die bestehenden dinglichen Belastungen des Anlageobjektes sind in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“ im Abschnitt „Grundbuchdaten“ vollständig aufgeführt. Darüber hinaus bestehen keine nicht unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjektes. Neben den dinglichen Belastungen unterliegt das Anlageobjekt grundsätzlich auch den rechtlichen Beschränkungen des Bebauungsplans Re 19 – Kölner Straße / Rheindorfer Straße – der Stadt Langenfeld, der seit dem 03.03.1977 in Kraft getreten ist und der die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Nutzung feststellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden seither durch die 2. Änderung des Bebauungsplans vom 31.08.1992 sowie durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 29.09.2000 angepasst. Zu den Einzelheiten der im Bebauungsplan festgeschriebenen Festsetzungen und den hieraus resultierenden Risiken vgl. auch Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ und dort den Abschnitt „Baurechtliche Einschränkungen,

Baunutzungsverordnung“. Im Hinblick auf das Erreichen des Anlageziels und die Umsetzung der Anlagestrategie / -politik war die Baugenehmigung zur Errichtung der Gebäude erforderlich. Der Neubau des SB-Warenhauses wurde mit Baugenehmigung vom 24.03.1983 (Az. 492/82), der Neubau der Tankstelle mit Baugenehmigung vom 28.11.1984 (Az. 424/83), der Neubau der heutigen Werkstatthalle mit Baugenehmigung vom 13.11.1996 (Az. 255/96) und der Neubau der heutigen Spielhalle mit Baugenehmigung vom 02.08.2001 (Az. 1506/00) vom Bauaufsichtsamtsamt der Stadt Langenfeld genehmigt. Ferner wurden die zwischenzeitlich seit der Errichtung vorgenommenen Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen mit entsprechenden Baugenehmigungen gestattet. Mit der Erteilung dieser Baugenehmigungen liegen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die derzeitige Nutzung des Grundbesitzes vor. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel und die Anlagestrategie / -politik, existieren nicht.

### GESAMTKOSTEN DES ANLAGEOBJEKTES UND DEREN FINANZIERUNG

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes inkl. der sonstigen Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalanlage belaufen sich auf insgesamt 56.000.000 Euro. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes werden in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ im Abschnitt „Investitionsplan der Fondsgesellschaft“ in einer Aufgliederung, die insbesondere die Anschaffungs- und Herstellkosten sowie die sonstigen Kosten ausweist, dargestellt und erläutert. Die Fondsgesellschaft finanziert die Kosten im Zusammenhang mit ihrem Anlageobjekt neben Eigenkapital über Darlehen der Mainzer Volksbank eG in Höhe von insgesamt 24.500.000 Euro. Die Fremdkapitalquote bezogen auf den Gesamtaufwand der Investition inkl. Agio beträgt somit 43,8 Prozent oder 118,3 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft. Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Anlageobjektes erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamrentabilität des Anlageobjektes starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Zu den hieraus resultierenden Risiken vgl. die Ausführungen im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“. Die geplante Finanzierung der voraussichtlichen Gesamtkosten wird in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ im Abschnitt „Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft“ in einer Aufgliederung, die Eigen- und Fremdmittel ausweist, dargestellt und erläutert. Des Weiteren findet sich dort die Untergliederung der Zwischen- und Endfinanzierungsmittel mit Angabe der Finanzierungshöhe, der Fälligkeiten und der Finanzierungspartner.

## TREUHÄNDERISCHER ANTEILSERWERB, TREUHANDVERTRAG

Der Beitritt der Anleger zur Fondsgesellschaft erfolgt im Wege des Anteilskaufs mittelbar über die Treuhänderin. Hierbei wird die Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen (geschäftssässig: Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen) seitens des Anlegers beauftragt, für Rechnung der Anleger, aber in ihrem Namen, Anteile an der Fondsgesellschaft von der HAHN Beteiligungsholding GmbH zu erwerben. Optional ist auch die Beteiligung als direkt beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist) an der Fondsgesellschaft möglich. Dabei wird zunächst die Beteiligung treuhänderisch über die Treuhänderin erworben, verbunden mit der Anweisung, den zunächst treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil – aufschiebend bedingt durch die Eintragung des jeweiligen Anlegers in das Handelsregister der Fondsgesellschaft – auf den Anleger zu übertragen.

### AUFGABEN DER TREUHÄNDERIN, RECHTSGRUNDLAGE IHRER TÄTIGKEIT UND WESENTLICHE RECHTE UND PFLICHTEN DER TREUHÄNDERIN

Die Aufgabe der Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen besteht darin, im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers die Kapitalanlage zu erwerben und treuhänderisch für den Treugeber zu verwalten. Die Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit bildet dabei der Treuhandvertrag, dessen Abschluss der Anleger im Rahmen der Erteilung des Kaufauftrages anbietet. Der Wortlaut des Treuhandvertrages ist in diesem Verkaufsprospekt als Anlage „Treuhandvertrag“ abgebildet. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin bestehen darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Anleger / Treugeber für diese zu erwerben, zu halten und zu verwalten. Ferner ist sie zum Abruf von Finanzierungen der Anleger / Treugeber und zur Ausübung von Stimmrechten vorbehaltlich von Weisungen bevollmächtigt. Sie hat die jeweiligen treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen getrennt von ihrem übrigen Vermögen zu verwalten. Der jeweilige Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Ansprüchen Dritter, die gegen sie wegen und im Zusammenhang mit ihrer Treuhänderstellung geltend gemacht werden, freizustellen sowie etwa getätigte Aufwendungen in diesem Zusammenhang zu ersetzen. Die Treuhänderin haftet für Pflichtverletzungen entsprechend der gesetzlichen Vorschriften.

Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Jahresende gekündigt werden. Die Treuhänderin wird jedoch das Treuhandverhältnis auf einen Zeitpunkt, der vor dem 31.12.2035 liegt, nur aus wichtigem Grund kündigen. Etwa anfallende Kosten und Steuern, auch soweit diese bei der Fondsgesellschaft anfallen, trägt der Treugeber / Anleger.

### VERGÜTUNG DER TREUHÄNDERIN

Die Treuhänderin erhält für ihre Treuhandtätigkeit im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2020 und für den Zeitraum der Durchführung des Investitionsvorhabens unabhängig von der Anzahl der Treugeber eine einmalige Vergütung in Höhe von 75.000 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer sowie für die Zeit ab dem 01.01.2021 eine laufende Vergütung in Höhe von 0,50 Prozent p. a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer der von den Mietern des Grundbesitzes der Gesellschaft geschuldeten Jahresnettokaltmiete. Die Vergütung wird durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft aus ihren Vergütungen bezahlt. Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütungen beträgt gemäß den getroffenen Annahmen bis einschließlich des Geschäftsjahres 2035 (Prognosezeitraum) insgesamt 276.693 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

### UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE EINEN INTERESSENKONFLIKT BEGRÜNDEN KÖNNEN

Die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist bei rund 160 weiteren Fondsgesellschaften der Hahn Gruppe als Treuhänder, Mittelverwendungskontrolleur und Steuerberater tätig. Ansonsten bestehen keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhänderin begründen können.

### WEITERE VERTRÄGE IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BETEILIGUNGSANGEBOT

#### VERMIETUNGS- UND OBJEKTENTWICKLUNGS-MANAGEMENTVERTRAG

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist exklusiv mit dem Vermietungs- und Objektentwicklungsmanagement beauftragt. Zu den Aufgaben gehören insbesondere die Vermittlung und Verlängerung von Mietverträgen, Konzeption und Umsetzung etwa erforderlicher neuer Vermietungskonzepte einschließlich etwaiger Um- und Restrukturierungsmaßnahmen. Der Vertrag wird zunächst fest abgeschlossen bis zum 31.12.2035. Er verlängert sich um weitere drei Jahre, sofern die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst oder der Vertrag nicht ein Jahr vor Ablauf gekündigt wird. Die Honorierung erfolgt tätigkeits- bzw. projektbezogen, ein laufendes Honorar ist nicht geschuldet. Für die einzelnen Tätigkeitsbereiche werden folgende Vergütungen vereinbart:

#### INSTANDHALTUNGS-, INSTANDSETZUNGS- UND ERNEUERUNGSMASSNAHMEN

Bei Ausschreibung, Auswahl und Beauftragung dritter Unternehmen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen mit einem Auftragsvolumen von über netto 50.000 Euro p. a. erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH 10 Prozent des übersteigenden Betrages.

### MIETVERTRAGSABSCHLUSS, MIETERWECHSEL

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages mit einer Mindestlaufzeit von zehn Mietjahren 1,5 Monatssollnettokaltnieten, bei einer Vertragslaufzeit mit einer Mindestlaufzeit von 15 Mietjahren 2,0 Monatssollnettokaltnieten, wobei als vergütungspflichtige Vermietung auch der Abschluss eines Mietvertrages mit einem schon vorhandenen Mieter, dessen Erweiterung oder Verlängerung gilt. Eine einfache Optionsausübung durch einen Mieter gilt jedoch grundsätzlich nicht als vergütungspflichtige Vermietung.

Kann jedoch die vorzeitige Umwandlung von mehreren Optionen in einen Festmietvertrag erzielt werden, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für eine Verlängerung von mindestens zehn Mietjahren 1,5 Monatssollnettokaltnieten und ab fünfzehn Mietjahren 2,0 Monatssollnettokaltnieten. Bei einer vorzeitigen Optionsausübung und einer damit verbundenen Gesamtmietrestlaufzeit von zehn Jahren erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH 0,5 Monatssollnettokaltnieten.

### UM- UND RESTRUKTURIERUNGSMASSNAHMEN

In den Fällen, in denen größere Umstrukturierungen erforderlich werden, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für die Anfertigung eines ersten Konzeptentwurfs mit Wirtschaftlichkeitsberechnung als Grundlage für die weitere Vorgehensweise eine pauschale Vergütung in Höhe von 5.000 Euro. Für die Schaffung des notwendigen Baurechts, die Projektsteuerung, die Phase der Beantragung der Baugenehmigung bis zur Übernahme des Objektes durch die Fondsgesellschaft erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 3 Prozent der Netto-Gesamtinvestitionskosten. Die Netto-Gesamtinvestitionskosten umfassen hierbei alle Kosten, die erforderlich sind, um das Vorhaben von der Konzeptionierung bis zur Übergabe fertigzustellen, einschließlich der Finanzierungskosten mit Ausnahme von Honoraren, die der HAHN Fonds und Asset Management GmbH bzw. zu ihrer Unternehmensgruppe zugehörigen Gesellschaften für sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der jeweiligen Um- und Restrukturierungsmaßnahme bereits zugeflossen sind.

### PROJEKTENTWICKLUNGEN

In den Fällen, in denen die HAHN Fonds und Asset Management GmbH geeignete und genehmigungsfähige Konzepte zur Schaffung zusätzlicher Mietflächen z. B. durch Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der Fondsgesellschaft entwickelt und die Umsetzung seitens der Gesellschafterversammlung genehmigt wird, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine gesonderte Vergütung. Die Vergütung richtet sich hierbei nach dem Verhältnis der durch die Maßnahme realisierten Wertschöpfung und den im Zusammenhang mit der Realisierung stehenden Kosten (wie die Planungs-, Bau- und Bauneben-, Maklerkosten etc.). Die Vergütung der HAHN Fonds und Asset Management GmbH entspricht hierbei 50 Prozent des positiven Differenzbetrages (Wertschöpfung abzgl. Kosten), mindestens jedoch eine Jahresnettokaltniete. Die Vergütung ist jeweils nach Übergabe der Mietflächen

an die Mieter und Endabrechnung der Maßnahme zahlbar. Die vorgenannten Vergütungen erhöhen sich um die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe und sind nach Leistungserbringung und entsprechender Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

### VERSICHERUNGEN DER FONDSGESELLSCHAFT

Grundsätzlich werden für das Objekt der Fondsgesellschaft die üblichen Versicherungsverträge abgeschlossen. Die Prospektverantwortliche geht davon aus, dass alle üblichen Risiken damit abgedeckt sind. Soweit die entstehenden Kosten aus der Versicherungsleistung nicht umlagefähig sind, trägt sie die Fondsgesellschaft als Vermieterin. Die Kosten sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage von Schätzwerten berücksichtigt.

### WARTUNGSVERTRÄGE

Üblicherweise werden für Gewerbeimmobilien, soweit erforderlich, für beispielsweise Tür- und Tor-, Elektro-, Blitzschutz-, RWA-, Brandmelde- und Brandschutz-, Einbruchmelde-, Sprinkler-, Abscheider-, Dachanlagen und Heizungs- und raumlufttechnische Anlagen Wartungsverträge abgeschlossen. Die für die Wartung anfallenden Kosten werden je nach mietvertraglicher Regelung von den Mietern oder von der Fondsgesellschaft als Vermieterin getragen.

### ANGABEN ZU DEN KOSTEN

#### BERECHNUNG DES AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISES DER ANTEILE

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Der Mindestausgabepreis beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 20.000 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Über die im Rahmen dieses Verkaufsprospektes angebotenen Anteile werden nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen. Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen ist eine Rücknahme von Anteilen in Ausnahmefällen dann möglich, wenn während des erstmaligen Vertriebs der Anteile ein Anleger nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe seinen Einzahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft nachkommt. In diesen Fällen kann die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft den säumigen Kommanditisten nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft ausschließen und die Anteile des Gesellschafters zurücknehmen.

Ferner kann es zu einer Rücknahme von Anteilen in den Fällen kommen, in denen ein Gesellschafter aus wichtigem Grund, wie beispielsweise einem groben Verstoß gegen die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird. In solchen Fällen erfolgt die Berechnung des Rücknahmepreises entsprechend der Bestimmungen des § 16 des Gesellschaftsvertrages.

### SONSTIGE VOM ANLEGER IM ZUSAMMENHANG MIT DER BETEILIGUNG ZU ZAHLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN

Zusätzlich zum Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) und dem Ausgabeaufschlag von 5 Prozent des Zeichnungsbetrages / Erwerbspreises für die Vermittlung der Beteiligung können im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Identitätsprüfung für den Anleger Kosten entstehen, sofern diese nicht durch den Vermittler selbst erfolgt. Darüber hinaus hat der Anleger im Falle einer gewünschten Direktbeteiligung anstelle einer Treuhandbeteiligung die Notarkosten im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Handelsregistervollmacht sowie die Registergerichtskosten für die Eintragung seiner Person als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister zu tragen.

Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem Tag der Schließung des Fonds entstehen, der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen. Ferner hat der Anleger sämtliche bei ihm anfallenden Porto- und Telekommunikationskosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligungsverwaltung ebenso wie etwaige auf seiner Ebene anfallenden Kosten des Geldverkehrs und Steuern zu tragen.

### SONSTIGE VOM INVESTMENTVERMÖGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER BETEILIGUNG ZU ZAHLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN

Neben den vom Anleger unmittelbar zu tragenden sonstigen Kosten oder Gebühren werden dem Investmentvermögen die folgenden genannten sonstigen Kosten oder Gebühren unmittelbar belastet:

**KOSTEN UND GEBÜHREN, DIE SEITENS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DEM INVESTMENTVERMÖGEN BELASTET WERDEN**  
Neben dem seitens der Anleger der Kapitalverwaltungsgesellschaft geschuldeten Ausgabeaufschlag erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Vertrieb des Kommanditkapitals von der Fondsgesellschaft eine einmalige Provision von 5 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung ist gemäß den geltenden Bestimmungen von der Umsatzsteuer befreit und ist mit Fondsschließung fällig, nicht jedoch vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft.

Für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. der Erstellung des Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Begleitung des Vertriebsanzeigeverfahrens erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine Pauschalvergütung in Höhe von 4.045.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer. Die Leistung gilt mit Gestattung des Verkaufsprospekts als vollständig erbracht.

Ungeachtet der vorgenannten Einzelbeträge darf die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten (wie den vorgenannten Kosten für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes) gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen in Summe einen Betrag von 23,81 Prozent des Ausgabepreises nicht übersteigen.

Für die laufende Verwaltung der Fondsgesellschaft (u. a. Portfolio und Risiko Management) erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 4,25 Prozent zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer der von den Mietern der Fondsgesellschaft geschuldeten Jahresnettokaltmiete, maximal jedoch 1,90 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage sowie in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft gemäß § 17 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages eine Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit in Höhe von 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Ferner erhält die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft gemäß § 17 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages eine Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Verwaltungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Ferner erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft zusätzlich zu den vorgenannten Vergütungen im Falle des Verkaufs eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1 Prozent des Verkaufspreises sowie für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,5 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode.

Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Sämtliche vorgenannten Vergütungsobergrenzen verstehen sich einschließlich einer ggf. zum Tragen kommenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

Soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft eigene Aufwendungen belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgliedert ausgewiesen.

#### **KOSTEN UND GEBÜHREN, DIE SEITENS DER VERWAHRSTELLE DEM INVESTMENTVERMÖGEN BELASTET WERDEN**

Die Verwahrstelle erhält für die Verwahrstellenaufgaben nach den §§ 81 ff. KAGB eine jährliche Vergütung in Höhe von 2,60 Basispunkten der Bruttoinvestitionssumme des Fonds, maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro p. a. Die Vergütung ist jeweils monatlich nachträglich zu zahlen. Die Verwahrstelle kann der Fondsgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

#### **GEBÜHRENOBERGRENZE**

Gemäß § 7 Ziffer 7.1 der Anlagebedingungen darf unabhängig von den vorbenannten Gebührensätzen die Summe aller laufenden Vergütungen, die die Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. an Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an Gesellschafter der Fondsgesellschaft sowie an die Verwahrstelle zahlt, jährlich insgesamt maximal 2,60 Prozent der nachstehenden Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt. Bei der vorbenannten Regelung der Anlagebedingungen wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, als Bemessungsgrundlage nicht den reinen Nettoinventarwert, sondern zusätzlich die an die Anleger geleisteten Auszahlungen zu vereinbaren. Hintergrund dieser Berechnungsmethodik ist der Umstand, dass das Investmentvermögen unterjährig ausschütten soll und somit ein um diese Ausschüttungen bereinigter Wert zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage herangezogen werden soll. Die Berechnungsmethodik dient daher nicht zuletzt zur Vermeidung von Fehlanreizen, die Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. die Ausschüttung der Erlöse zum Nachteil der Anlegerinteressen hinauszuzögern.

#### **SONSTIGE KOSTEN ZU LASTEN DES INVESTMENTVERMÖGENS**

Neben den vorgenannten Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Fondsgesellschaft:

- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB
- Bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und 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 durch die Gesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- Aufwendungsersatz der Verwahrstelle für im Rahmen der Ankaufsbewertung oder Eigentumsverifikation notwendige externe Gutachten

Da gemäß der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft für das Investmentvermögen keine Beteiligungen in Form von Anteilen oder Aktien an anderen Gesellschaften oder Investmentvermögen im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB erworben werden, werden neben den vorgenannten Vergütungen zur Verwaltung des Investmentvermögens keine weiteren Verwaltungsvergütungen für im Investmentvermögen gehaltene Anteile oder Aktien berechnet.

### ANGABE IM JAHRESBERICHT ZUR GESAMTKOSTEN- QUOTE UND ZU AUSGABE- UND RÜCKNAHME- AUFSCHLÄGEN

Die dem Investmentvermögen in einem Geschäftsjahr auf Grundlage der vorgenannten Regelungen belasteten laufenden Verwaltungskosten werden im jeweiligen Jahresbericht offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentvermögens innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesen. In diese Gesamtkostenquote werden die Kosten für die Verwaltung des Investmentvermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Kosten der Verwahrstelle sowie weitere Verwaltungskosten, die dem Investmentvermögen belastet wurden, einbezogen. Nicht in die Gesamtkostenquote einbezogen werden die Transaktionskosten, die bei dem Erwerb und der Veräußerung von Anlageobjekten entstehen. Diese Kosten, die dem Investmentvermögen belastet werden, werden separat im jeweiligen Jahresbericht ausgewiesen.

### RÜCKVERGÜTUNGEN

Die seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft vereinnahmten und aus dem Investmentvermögen geleisteten Vergütungen für die Vermittlung der Beteiligungen werden von dieser zum Teil für die Vergütung der von ihr beauftragten Vertriebsgesellschaften verwendet. Eine laufende Bestandsvergütung wird hierbei seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht gezahlt. Ferner fließen der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen zu.



## 11. KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Dem ausländischen Anleger wird empfohlen, sich vor Erwerb der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Kommanditbeteiligung mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilswerb in seinem Heimatland individuell zu erörtern. Auch sollten Anleger, die ihre Beteiligung in einem steuerlichen Betriebsvermögen halten wollen, ihren Steuerberater konsultieren und sich über die steuerlichen Folgen der Beteiligung beraten lassen.

Gegenstand des Beteiligungsangebotes ist eine Beteiligung an einer Personengesellschaft, die Eigentümerin einer Immobilie ist. Deren langfristige Wirtschaftlichkeit sollte die Grundlage dafür sein, eine Beteiligung einzugehen. Demgegenüber können die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung nur von untergeordneter Bedeutung sein und die aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen getroffene Entscheidung nur unterstützen. Die nachfolgenden Angaben basieren insbesondere auf den Steuergesetzen, den einschlägigen Erlassen und Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Ausführungen geben den gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung wieder. Gesetzgebung, Auffassung der Finanzverwaltung sowie Rechtsprechung unterliegen fortlaufenden Änderungen, deren Auswirkungen auf das Beteiligungsangebot nicht vorherzusehen sind. Zur Berücksichtigung der steuerlichen Folgen einer Beteiligung auf die persönliche Situation des Anlegers wird die Konsultation des persönlichen Beraters empfohlen.

### LAUFENDE BESTEUERUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Nach dem Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung vom 19.07.2016, welches ab dem 01.01.2018 anzuwenden ist, fällt die Fondsgesellschaft nicht in den Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG). Da für die Fondsgesellschaft der Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes von vornherein nicht eröffnet ist, gelten infolgedessen die allgemeinen ertragsteuerlichen Regelungen. Zu den Risiken künftiger Änderungen der Besteuerung verweisen wir auf das Kapitel „Risiken der Beteiligung“, Seite 14 ff.

Die Fondsgesellschaft ist als Personengesellschaft (hier: Kommanditgesellschaft) nicht Steuersubjekt bei der Einkommensteuer, dies sind vielmehr die Anleger als direkt beteiligte Kommanditisten der Fondsgesellschaft (Direktkommanditisten) oder als mittelbar über die Treu-

händerin beteiligte Treugeberkommanditisten. Art und Höhe der Einkünfte werden jedoch auf Ebene der Fondsgesellschaft festgestellt und in einem zweiten Schritt den Anlegern zugerechnet. Die zugewiesenen Einkünfte unterliegen beim Anleger der Besteuerung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz. Ebenso unterliegen dem persönlichen Einkommensteuersatz private Veräußerungsgeschäfte eines Anlegers (An- und Verkäufe der Beteiligung oder des Grundstücks innerhalb von zehn Jahren). Den Verkauf seiner Beteiligung hat der Anleger jedoch im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuererklärung anzugeben. Anders ist dies bei den Einkünften aus Kapitalvermögen, bei denen die grundsätzlich definitive Abgeltungsteuer unmittelbar einbehalten wird.

### FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT (FATCA) SOWIE COMMON REPORTING STANDARD (CRS)

Die Bundesrepublik Deutschland und die Vereinigten Staaten von Amerika haben sich darauf verständigt, durch gegenseitigen Informationsaustausch über Finanzkonten (mit US-Bezug bzw. mit Bezug zu Deutschland) eine effektive Besteuerung sicherzustellen (FATCA-Abkommen: Foreign Account Tax Compliance Act). Durch das Abkommen verpflichten sich die beiden Vertragsparteien, die vereinbarten Daten von Finanzinstituten zu erheben und regelmäßig automatisch auszutauschen.

Zur Bekämpfung grenzüberschreitender Steuerhinterziehung sowie sonstiger Formen mangelnder Steuerdisziplin entwickelte auch die OECD einen Standard für den automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten (CRS - Common Reporting Standard). Am 29.10.2014 verpflichtete sich die Bundesrepublik Deutschland neben zahlreichen anderen Ländern (mittlerweile > 100) zur Umsetzung eines solchen Austausches von Informationen. Der Standard verpflichtet Finanzinstitute zur Meldung von Informationen über Finanzvermögen, welches für Steuerpflichtige aus am Informationsaustausch teilnehmenden Ländern und Gebieten verwaltet wird, an die deutsche Steuerverwaltung. Diese Informationen werden zwischen den Steuerverwaltungen der teilnehmenden Staaten ausgetauscht. Die deutsche Umsetzung der CRS erfolgte durch das Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) vom 21.12.2015.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mit Schreiben vom 01.02.2017 (BStBl I 2017, 305) ausführlich zu Anwendungsfragen im Zusammenhang mit dem CRS und dem FATCA-Abkommen Stellung genommen.

Das FKAustG und FATCA verpflichten Finanzinstitute, wozu auch die Fondsgesellschaft als Investmentvermögen gehört, Meldepflichten für

Konten von natürlichen Personen und Rechtsträgern (z. B. Kapital- und Personengesellschaften) zu erfüllen, sofern die Konten für meldepflichtige Personen oder Rechtsträger geführt werden.

Im Sinne des FATCA-Abkommens sind meldepflichtige Kontoinhaber spezifizierte Personen der Vereinigten Staaten und nicht US-amerikanische, passive Rechtsträger, die von einer oder mehreren spezifizierten Personen der Vereinigten Staaten beherrscht werden. Meldepflichtige Kontoinhaber i. S. d. FKAustG sind Personen meldepflichtiger Staaten und passive „Non-Financial Entities“, die keine Finanzinstitute sind, mit einer oder mehreren beherrschenden Personen, die meldepflichtige Personen sind.

Somit liegt vereinfacht gesagt eine Meldepflicht vor, wenn der Kontoinhaber (Anleger) eine Person eines meldepflichtigen Staates im Sinne des CRS-Abkommens und im Falle von FATCA der Vereinigten Staaten ist. Die nach dem CRS teilnehmenden Staaten werden auf der Homepage des Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) veröffentlicht.

#### FOLGENDE INFORMATIONEN WERDEN U. A. ÜBERMITTELT:

- Name, Anschrift, Steueridentifikationsnummer sowie Geburtsdatum und -ort (bei natürlichen Personen) des meldepflichtigen Kontoinhabers
- Ansässigkeitsstaaten
- Kontonummer
- Name und (ggf.) Identifikationsnummer des meldenden Finanzinstituts
- Kontosaldo oder -wert
- Gesamtbruttobetrag, der an den Kontoinhaber gezahlt oder ihm gutgeschrieben wurde

Ziel des internationalen Informationsaustausches ist es, dass ein jedes Land sämtliche Informationen über die in diesem Land steuerpflichtigen Personen erhält.

Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft meldepflichtige Konten(-inhaber) identifiziert, wird sie die vorstehend benannten Daten an das BZSt innerhalb von sieben Monaten nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres übermitteln. Das BZSt wird diese Informationen regelmäßig bis zum 30.09. nach Ablauf des Kalenderjahres an die zuständige Behörde im anderen Staat übermitteln.

#### EINKUNFTSART

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 Einkommensteuergesetz (EStG), wenn er seinen Gesellschaftsanteil im Privatvermögen hält. Die Fondsgesellschaft befasst sich ausschließlich mit vermögensverwaltender Tätigkeit. Eventuell werden in geringem Umfang auch Zinserträge aus der Anlage der vorhandenen Liquidität erzielt.

Die Anleger beteiligen sich entweder als Direktkommanditisten oder über die Treuhandkommanditistin an der Kommanditgesellschaft, deren einzige persönlich haftende Gesellschafterin eine Kapitalgesellschaft ist, nämlich die Hahn Erste Beteiligungs GmbH. Die Fondsgesellschaft erzielt keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb und ist auch nicht gewerblich geprägt, weil mit der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ein Kommanditist allein geschäftsführungsbefugt ist (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Damit ist eine gewerbliche Prägung ausgeschlossen (EStR 15.8 Abs. 6).

Für den Fall, dass der Anleger die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, wandeln sich die aus der vermögensverwaltenden Fondsgesellschaft zuzurechnenden Einkünfte auf Ebene des betrieblich beteiligten Anlegers in gewerbliche Einkünfte i. S. v. § 15 EStG um. Im Folgenden soll jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Beteiligungen im Privatvermögen der Anleger befinden. Für den Fall einer Umqualifizierung der Einkünfte aufgrund des Vorliegens eines gewerblichen Grundstückshandels wird auf die Ausführungen unter „Beendigung der Anlage“ verwiesen.

#### ÜBERSCHUSSERZIELUNGSABSICHT

Positive wie negative Einkünfte werden steuerlich nur dann nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes berücksichtigt, soweit eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt. Es muss die Absicht bestehen, insgesamt steuerliche Überschüsse in der Totalperiode zu erzielen, und zwar sowohl auf der Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf der Ebene des Anlegers. Andernfalls liegt Liebhaberei vor mit der Folge, dass weder Verluste noch Gewinne zugerechnet werden; in einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, dass die Finanzverwaltung ab dem Zeitpunkt, ab dem Gewinne entstehen, zu dem Ergebnis kommt, dass nunmehr eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt. Dies könnte zur Folge haben, dass anfängliche steuerliche Verluste nicht berücksichtigt werden, während später steuerliche Gewinne der Einkommensteuer unterworfen würden. Bei Grundstücksverwaltungsgesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung spricht grundsätzlich der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht. Im Einzelfall ist jedoch auch bei langfristiger Vermietung von Gewerbeobjekten die Einkunftserzielungsabsicht konkret festzustellen. Die objektive Beweislast (Feststellungslast) für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht trifft den Anleger als Steuerpflichtigen. Anhaltspunkte, die gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechen, können vorliegen, wenn der Anleger sich bereits vor Erreichen eines steuerlichen Totalüberschusses von seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft trennen oder die Fondsgesellschaft ihre Immobilien veräußern möchte. Insbesondere wenn entsprechende Verkaufsoptionen bestehen, wird die Einkunftserzielungsabsicht verneint (BFH vom 05.09.2000; Der Betrieb 2000, S. 2406).

Im vorliegenden Angebot beabsichtigt die Fondsgesellschaft, in eine langfristig vermietete Immobilie zu investieren; es werden keine Anteilsrückkaufangebote gemacht und eine ordentliche Kündigung der

Fondsgesellschaft durch die Anleger ist grundsätzlich nicht möglich. Auf der Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung dieses Verkaufsprojektes wird bei planmäßigem Verlauf bereits im Geschäftsjahr 2021 ein steuerlicher Totalüberschuss (ohne Berücksichtigung einer eventuellen persönlichen Anteilsfinanzierung der Anleger) erreicht. Auf Ebene des einzelnen Anlegers ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung um die Sonderwerbungskosten (z. B. Finanzierungskosten einer Refinanzierung des Eigenkapitals) zu erweitern. Dies kann dazu führen, dass der steuerliche Totalüberschuss erst später erreicht wird. Wegen etwaiger steuerlicher Risiken wird dem einzelnen Anleger sowohl bei der Anteilsfinanzierung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung oder Schenkung die vorherige Einschaltung seines persönlichen Steuerberaters empfohlen.

Nach dem BMF-Schreiben vom 08.10.2004 (BStBl 2004 I, 933) soll der Zeitraum für die Prüfung, ob Überschusserzielungsabsicht vorliegt oder nicht, 30 Jahre betragen. Da der steuerliche Totalüberschuss bei der Fondsgesellschaft bereits im Geschäftsjahr 2021 erreicht wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die angebotene Beteiligung. Wird eine Beteiligung geschenkt, erfolgt nach Auffassung der Finanzverwaltung eine Zusammenrechnung der Haltezeiten von Schenker und Beschenktem nur dann, wenn die Teilentgelt darstellenden Finanzierungen der Fondsgesellschaft und des Eigenkapitals des Anlegers getilgt und nicht vom Beschenkten übernommen werden. Diese Voraussetzungen werden während der planmäßigen, gesellschaftsvertraglich vorgesehenen Laufzeit der Fondsgesellschaft (bis zum 31.12.2035) nicht erfüllt, da die Gesellschaft ihre Fremdfinanzierung während der Bewirtschaftungsphase nicht vollständig zurückführt. Somit führt die Schenkung eines Kommanditanteils zu einem Teilentgelt mit der Folge, dass in Höhe des Teilentgeltes ein Veräußerungsgeschäft angenommen wird, welches zu einem gewerblichen Grundstückshandel oder zu einem privaten Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG führen kann. Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

## EINKUNFTSERMITTLUNG

Die Fondsgesellschaft ermittelt ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung jeweils nach den §§ 8, 9 EStG (Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten). Dementsprechend sind für steuerliche Zwecke alle Einnahmen und alle Ausgaben der Fondsgesellschaften gesondert für jedes Kalenderjahr zu ermitteln. Alle Einnahmen (vornehmlich Miete) sind steuerlich im Zeitpunkt des Zuflusses zu berücksichtigen. Die der Fondsgesellschaft entstehenden Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten während der Vermietungsphase stellen steuerlich abzugsfähige Werbungskosten dar. Auch etwaige vom Gesellschafter getragene Sonderwerbungskosten (z. B. Zinsen aus der individuellen Finanzierung des zu erbringenden Eigenkapitals / Kaufpreises) sind im Rahmen der Steuererklärung der Fondsgesellschaft anzusetzen und steuerlich abzugsfähig, sofern die Aufwendungen nach der finanzgerichtlichen Rechtsprechung nicht der privaten Vermögens-

ebene zuzurechnen sind. Der privaten Vermögensebene zuzurechnen sind z. B. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung, Auseinandersetzung oder Bewertung des Vermögens. Für die Ermittlung der Abschreibungen wurde der Gesamtaufwand der Fondsgesellschaft in Anschaffungskosten für Grund und Boden, Aufbauten und Außenanlagen – im Wesentlichen nach Erfahrungswerten – aufgeteilt. Anschaffungskosten für Gebäude und Außenanlagen wurden dabei folgenden Abschreibungssätzen unterworfen:

### GRUNDLAGE DER AFA-BERECHNUNG (PROGNOSE)

	AfA-Satz in % p. a.	Wertansatz in Euro
Gebäude	2,00	37.576.719
Außenanlagen	6,67	1.878.836

Da die Aufteilung aller Kosten auf den nicht abschreibungsfähigen Grund und Boden, auf die abschreibungsfähigen Gebäude und die sonstigen abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter, wie z. B. Stellplätze und Außenanlagen, geschätzt wurden, bleibt die endgültige Aufteilung der steuerlichen Betriebsprüfung vorbehalten. Hierdurch können sich Änderungen der Abschreibungsbemessungsgrundlage und Ergebnisabweichungen gegenüber der in diesem Verkaufsprospekt abgebildeten „Steuerlichen Betrachtung“ der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergeben.

Das Verkaufsprospekt berücksichtigt den neu geschaffenen § 6 e EStG, welcher seit dem 18.12.2019 gilt. Hiernach zählen sogenannte Fondsetablierungskosten zu den Anschaffungskosten der vom Fonds erworbenen Wirtschaftsgüter und sind damit nicht sofort in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig. Zu den Fondsetablierungskosten zählen u. a. die Konzeptionskosten, die Gebühren für die Beteiligungsvermittlung und wohl auch die an die Bank zu zahlenden Bearbeitungsgebühren (Strukturierungsprovision).

Etwaige Zinseinnahmen aus Liquiditätsanlagen der Fondsgesellschaft unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25,0 Prozent zzgl. des Solidaritätszuschlags. Diese Abgaben sind von den Kreditinstituten direkt an das Finanzamt abzuführen und stehen der Fondsgesellschaft nicht zur Verfügung. Sie mindern daher die Ausschüttungsmöglichkeit der Gesellschaften. Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den der Abgeltungsteuer unterliegenden Zinserträgen stehen, können nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus keine Zinseinnahmen. Grundsätzlich ist die Steuerbelastung der Einkünfte aus Kapitalvermögen durch die Abgeltungsteuer endgültig; der einzelne Steuerpflichtige hat jedoch die Möglichkeit, hinsichtlich der auf ihn entfallenden Kapitalerträge, die der Abgeltungsteuer unterliegen haben, einen Antrag auf Versteuerung nach den persönlichen steuerlichen Verhältnissen zu stellen (§ 32 d Abs. 4 und 6 EStG). In diesem

Fall wird der Gesamtbetrag der Kapitaleinkünfte (also einschließlich der einbehaltenen Abgeltungsteuer) der persönlichen Steuerlast unterworfen, wobei die einbehaltene Abgeltungsteuer wie eine Steuervorauszahlung angerechnet wird. Ein solcher Antrag kann sinnvoll sein, wenn die persönliche Steuerlast unterhalb des Satzes der Abgeltungsteuer liegt. Im Einzelfall wird die Einschaltung des persönlichen Steuerberaters empfohlen.

## § 15 A EStG, VERLUSTVERRECHNUNG NACH § 10 D EStG

Nach § 15 a EStG dürfen steuerliche Verluste eines Kommanditisten nur insoweit mit anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, als dieser die Verluste auch wirtschaftlich trägt. Ein zurechenbarer Verlustanteil eines Anlegers kann dann nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, wenn durch den Verlust ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Derartige Verlustanteile sind nur mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar, die der Gesellschafter aus seiner Beteiligung erzielt. Die Vorschrift des § 15 a EStG gilt gemäß § 21 Abs. 1 S. 2 EStG auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Für die Fondsgesellschaft ist § 15 a EStG grundsätzlich zu beachten. Nach der Wirtschaftlichkeitsprognose dieses Verkaufsprospektes entstehen für die Fondsgesellschaft bei planmäßigem Verlauf keine Verluste im Sinne des § 15 a EStG. Nur bei erheblichen Abweichungen von der Wirtschaftlichkeitsprognose können die Verlustverrechnungsbeschränkungen des § 15 a EStG Anwendung finden.

Grundsätzlich können innerhalb eines Kalenderjahres positive Einkünfte uneingeschränkt mit anderen negativen Einkünften verrechnet werden. Ein Verlustrücktrag in den vorherigen Veranlagungszeitraum ist auf 1 Mio. Euro (bzw. 2 Mio. Euro bei Ehegatten) beschränkt. Auf Antrag kann auf den Verlustrücktrag zugunsten eines Verlustvortrages verzichtet werden. In Vorjahren nicht ausgeglichene Verluste können in den folgenden Jahren bis zu einem Betrag von 1 Mio. Euro unbeschränkt mit positiven Einkünften verrechnet werden. Darüber hinaus ist eine Verlustverrechnung bis zu 60 Prozent des 1 Mio. Euro übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte vorzunehmen. Bei zusammen veranlagten Ehegatten verdoppelt sich der Betrag von 1 Mio. Euro auf 2 Mio. Euro. Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (z. B. bei Veräußerung eines Fondsanteils oder der Veräußerung von Immobilien) können nicht mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten ausgeglichen werden. Sie können nur nach § 10 d EStG zurück- bzw. vorgetragen werden und mindern steuerpflichtige Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften nach § 23 EStG aus anderen Veranlagungszeiträumen.

## § 15 B EStG

Nach § 15 b EStG dürfen Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen oder nach

§ 10 d EStG abgezogen werden. Sie werden lediglich vorgetragen und mit späteren positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle verrechnet. Nach dem Gesetz liegt ein Steuerstundungsmodell vor, 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 Anwendung des § 15 b EStG unterbleibt nur, wenn die Summe der prognostizierten Verluste in der Anfangsphase (nicht notwendigerweise nur des Erstjahres) weniger als 10 Prozent des gezeichneten, und nach dem Konzept auch aufzubringenden, Kapitals unterschreitet. Diese Regelung gilt nach § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 (Az. IV B2 – S – 2241 b / 07 / 0001) zu § 15 b EStG ist das sogenannte gezeichnete Eigenkapital, welches die Summe am Gesellschaftskapital darstellt, auch das aufzubringende Kapital. Wird ein Teil des aufzubringenden Kapitals modellhaft fremdfinanziert, ist das maßgebende Kapital nach Auffassung der Finanzverwaltung um die Fremdfinanzierung zu kürzen. Das vorliegende Beteiligungsangebot sieht keine (modellhafte) Refinanzierung des aufzubringenden Kapitals vor. Anlegern, die eine individuelle Refinanzierung beabsichtigen, wird die Einschaltung des persönlichen Steuerberaters empfohlen. Bereits ab dem Geschäftsjahr 2021 wird nach der Prognoserechnung ein steuerlicher Totalüberschuss erreicht. Daher kommt § 15 b EStG nicht zur Anwendung.

## GEWERBESTEUER

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht für die Erträge der Fondsgesellschaft entsteht daher nicht. Soweit für einzelne Anleger ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen für diese Anleger in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die für die Anleger auf ihrer Ebene Gewerbesteuerpflicht auslösen.

## ERGEBNISVERTEILUNG

Die Ergebnisverteilung erfolgt im Verhältnis der Beteiligung am Festkapital der Fondsgesellschaft, soweit und solange im Verlaufe des jeweiligen Veranlagungszeitraumes die Beteiligung bestanden hat.

## AUSSCHÜTTUNG

Ausschüttungen der Fondsgesellschaft an die Anleger stellen keine steuerlich relevanten Einkünfte dar. Sie werden steuerlich als Entnahmen qualifiziert und die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Eine Versteuerung hat jedoch nach Maßgabe des § 15 a Abs. 3 EStG zu erfolgen, wenn durch Entnahmen ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht (Einlagenminderung) und Verluste in den vorangegangenen zehn Jahren

ausgleichsfähig waren. Dieser Fall wird nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung dieses Verkaufsprospektes bei planmäßigem Verlauf der Anlage nicht eintreten.

## UMSATZSTEUER

Die Umsätze der Fondsgesellschaft aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind nach § 4 Nr. 12 a UStG grundsätzlich steuerfrei. Von der Steuerbefreiung eingeschlossen sind nach Auffassung der Finanzverwaltung grundsätzlich auch unselbstständige Nebenleistungen (UStAE 4.12.1). Auf die Steuerbefreiung wird nach den abgeschlossenen Mietverträgen gemäß § 9 Abs. 2 UStG verzichtet, da die Vermietung der Immobilie an Mieter erfolgt, die den Grundbesitz ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Die Vermietungsumsätze werden somit der Umsatzsteuer unterworfen. Dementsprechend stellt die der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellte Umsatzsteuer für diese erstattungsfähige Vorsteuern dar.

Vorsteuern aus den im Investitionsplan der Fondsgesellschaft enthaltenen Gebühren können insoweit vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen sein, als dass Leistungen erbracht werden, die im Interesse der Anleger erfolgen. Etwaige Zinserträge unterliegen nicht der Umsatzsteuer. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für bezogene Leistungen im Zusammenhang mit diesen Umsätzen sind daher vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Der Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft ist gemäß § 4 Nr. 8 f UStG von der Umsatzsteuer befreit.

## GRUNDSTEUER

Schuldner der Grundsteuer ist die Fondsgesellschaft. Die Höhe der Grundsteuer wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Erfahrungswerten geschätzt bzw. auf Grundlage der bisher gezahlten Grundsteuer abgeleitet. Die tatsächliche Grundsteuerbelastung kann jedoch höher oder geringer – als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen – sein. Maßgeblich für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrages ist der festgestellte Einheitswert des Grundbesitzes.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 die derzeitige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die Einheitswerte aus dem Jahr 1964 führten zu gravierenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung. Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes hat der Gesetzgeber spätestens bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Für die verwaltungsmäßige Umsetzung des neuen Rechts räumt das Bundesverfassungsgericht eine Übergangsfrist von fünf Jahren ab Verkündung der Neuregelung ein (also bis 2024). Bis dahin ist das geltende Recht grundsätzlich weiterhin anwendbar. Das Grundsteuerreformgesetz wurde Ende 2019 noch fristgerecht umge-

setzt. Spätestens ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach den neuen Regeln erhoben werden. Das neue Gesetz gibt über eine sogenannte Öffnungsklausel den Bundesländern die Möglichkeit, von den bundesgesetzlichen Regelungen abweichende Bestimmungen einzuführen. Dies betrifft insbesondere die Bewertungsverfahren zur Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage der Grundsteuer. Ob und in welchem Umfang durch das Grundsteuerreformgesetz eine höhere Grundsteuer entsteht, kann derzeit nicht bestimmt werden. Da die Grundsteuer nach dem Mietvertrag teilweise nicht zu den umlagefähigen Nebenkosten gehört, würde eine Erhöhung der Grundsteuer insoweit zu einer nachteiligen Veränderung des Bewirtschaftungsergebnisses der Fondsgesellschaft führen.

## GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer für den Erwerb des Grundstücks mitsamt der darauf befindlichen Immobilie wurde mit dem für Nordrhein-Westfalen gültigen Steuersatz von 6,5 Prozent bezogen auf den Kaufpreis des Grundbesitzes berücksichtigt.

Nach § 1 Abs. 2a GrEStG wird ohne Erwerbsvorgang eine grunderwerbsteuerbare Grundstücksübertragung angenommen, wenn zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört und sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar in der Weise ändert, dass mindestens 95 Prozent der Anteile am Vermögen der Gesellschaft übergehen. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch bei unmittelbarer oder mittelbarer Vereinigung von Anteilen von mind. 95 Prozent in einer Hand Grunderwerbsteuer ausgelöst wird (§ 1 Abs. 3 GrEStG). Zudem wird Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn ein Rechtsträger mittelbar oder / und unmittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung von mind. 95 Prozent an der Gesellschaft innehat (§ 1 Abs. 3a GrEStG). Da nach der vorgesehenen Konzeption weniger als 95 Prozent an der Fondsgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen und diese Grenze auch nicht unter Berücksichtigung der mittelbaren Anteilswechsel der letzten fünf Jahre erreicht wird, ist der Tatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG bei planmäßiger Abwicklung nicht erfüllt. Zudem werden die Anteile nicht in einer Hand vereinigt, auch liegt keine wirtschaftliche Beteiligung eines Gesellschafters von mind. 95 Prozent vor. Die Tatbestände der §§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 3a GrEStG werden nicht erfüllt. Der Erwerb von Gesellschaftsanteilen von Todes wegen bleibt bei der Ermittlung der 95-Prozent-Grenze des § 1 Abs. 2a GrEStG außer Betracht (§ 1 Abs. 2a Satz 6 GrEStG). Die schenkungsweise Übertragung von Gesellschaftsanteilen wird hingegen bei der Ermittlung der 95-Prozent-Grenze berücksichtigt.

Das Bundesministerium der Finanzen hat am 08.05.2019 den Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vorgelegt. Dieser Gesetzesentwurf beinhaltet unter anderem Änderungen der §§ 1 Abs. 2a, Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG. Hierdurch sollen Share deals (Handel mit Gesellschaftsanteilen) eingeschränkt werden, in dem die vorstehend beschriebene Beteiligungsgrenze von 95 Prozent auf 90 Pro-

zent herabgesetzt wird und zudem der maßgebliche Prüfungszeitraum für das Erreichen der 90-Prozent-Grenze von 5 auf 10 Jahren verlängert wird. Die neue gesetzliche Regelung sollte für Erwerbsvorgänge gelten, die nach dem 31.12.2019 verwirklicht werden. Die Grunderwerbssteuerreform ist mittlerweile in das Jahr 2020 verschoben worden. Unter der Prämisse, dass der Gesetzesentwurf ohne Änderungen umgesetzt wird, ist das vorliegende Beteiligungsangebot nicht von der geplanten Gesetzesänderungen betroffen, weil die Fondskonzeption die geplante Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes berücksichtigt indem weniger als 90 Prozent der Gesellschaftsanteile zum Kauf angeboten werden. Gleichwohl bleibt es abzuwarten, ob der Gesetzesentwurf so umgesetzt oder noch verschärft wird. Insoweit kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes das vorliegende Angebot betreffen. In diesem Fall würde eine Grunderwerbsteuer die Gesamtinvestitionskosten erhöhen, welche durch die Aufnahme weiteren Fremdkapitals und / oder durch Eigenkapital finanziert werden müssten.

## VERFAHRENSFRAGEN

Die Einkünfte aus der Fondsgesellschaft werden für alle Anleger (Gesellschafter und Treugeber) einheitlich und gesondert durch das Betriebsstättenfinanzamt der Fondsgesellschaft festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO). Damit etwaige Sonderwerbungskosten (siehe den Abschnitt „Einkunftermittlung“) steuerlich berücksichtigt werden, müssen sie zwingend im Rahmen des Feststellungsverfahrens der Gesellschaft geltend gemacht werden. Dies erfordert die Übermittlung der Daten durch den einzelnen Anleger an die Fondsgesellschaft.

## TREUHANDBETEILIGUNG

Im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebotes wurden die Grundsätze des Treuhandlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, BStBl 1994 I, S. 604), in dem die Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Treuhandverhältnissen geregelt ist, nach bestem Wissen berücksichtigt.

## STEUERLICHES ERGEBNIS, STEUERSATZ

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen unterstellen eine Konstanz der derzeitigen Steuergesetze. Dabei wurde nicht der Spitzensteuersatz der Einkommensteuer nach § 32 a EStG in Form der sogenannten Reichensteuer von 45 Prozent (gilt ab einem zu versteuernden Einkommen von 270.501 Euro, Ehegatten 541.002 Euro) zugrunde gelegt, sondern der darunterliegende Spitzensteuersatz von 42 Prozent.

Der Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent wurde unverändert für den gesamten Prognosezeitraum berücksichtigt. Etwaige anfallende Kirchensteuern, die je nach Bundesland zwischen 8 Prozent oder 9 Prozent der

Einkommensteuer betragen, wurden nicht mit in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen. Nach dem „Gesetz zur Rückführung des Solidaritätszuschlags 1995“ werden ab dem Jahr 2021 untere und mittlere Einkommen beim Solidaritätszuschlag schrittweise entlastet werden. Bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 61.717 Euro wird kein Solidaritätszuschlag mehr erhoben, die Milderungszone gilt bis zu einer zu versteuernden Einkommensgrenze von 96.409 Euro. Für Verheiratete verdoppeln sich diese Beträge.

## BEENDIGUNG DER ANLAGE

Veräußerungsgewinne, die aus dem Verkauf von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien resultieren, sind steuerfrei, sofern zwischen Anschaffungs- und Veräußerungsgeschäft mehr als zehn Jahre liegen. Diese Regelung gilt nach § 23 Abs. 1 S. 4 EStG auch für eine Veräußerung der hier angebotenen Beteiligung. Gewinn im Sinne des § 23 Abs. 3 EStG bei einer Veräußerung innerhalb von zehn Jahren ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem auf die Immobilien entfallenden Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert der Immobilie andererseits. Ein eventueller Veräußerungsverlust kann nur bis zur Höhe eines Veräußerungsgewinns, den der Anleger im gleichen Kalenderjahr aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt hat, ausgeglichen werden. Ein Verlustrücktrag bzw. ein Verlustvortrag ist nach Maßgabe des § 10 d EStG möglich, er beschränkt sich jedoch auf den Ausgleich mit Einkünften aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften.

Die Besteuerung von Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften war in der Vergangenheit des öfteren Gegenstand von Entwürfen von Steueränderungsgesetzen, ohne dass diese aber umgesetzt wurden. Auf die Beibehaltung der derzeitigen Regelung kann daher nicht vertraut werden.

Befindet sich eine Beteiligung in einem Betriebsvermögen, unterliegen Veräußerungsgewinne stets der Steuerpflicht. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes wird die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung die Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt. Die entsprechende Prüfung hat sowohl auf der Gesellschaftsebene wie auch auf Gesellschafter- / Treugeberebene zu erfolgen. Voraussetzung für eine gewerbliche Tätigkeit ist in aller Regel, dass innerhalb eines Betrachtungszeitraumes von fünf Jahren (in Ausnahmefällen von zehn Jahren) mindestens vier Objekte oder denen gleichgestellte Grundstücksbeteiligungen veräußert werden. Nach dem wirtschaftlichen Konzept der Fondsgesellschaft ist eine Veräußerung der Immobilie vor dem Jahr 2035 nicht vorgesehen. Die Fondsgesellschaft wird nicht gewerblich tätig. Die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft wird der Veräußerung von Grundstücken gleichgestellt, wenn der Gesellschafter zu mehr als 10 Prozent beteiligt ist oder wenn die Beteiligung bzw. die anteiligen Immobilien einen Wert von mehr als

250.000 Euro haben (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, Az. IV A 6 – S 2240 – 46 / 04). Wird eine Grundstücksbeteiligung veräußert, zählt jedes Grundstück im Gesellschaftsvermögen bei der Prüfung der sogenannten Drei-Objekt-Grenze als einzelnes Objekt. Denn unter Objekt ist nach der BFH-Rechtsprechung jedes einzelne Immobilienobjekt zu verstehen, das selbstständig veräußert und genutzt werden kann. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze verfügt die Fondsgesellschaft über mehr als ein Objekt. Da der gesamte Grundbesitz der Fondsgesellschaft aus insgesamt vier separat erworbenen Teilgrundstücken besteht, ist unter Anwendung der vorgenannten Kriterien mindestens von vier Objekten auszugehen. Da sich der Anleger über die Fondsgesellschaft mittelbar an den Immobilien / Objekten der Fondsgesellschaft im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung beteiligt, führt die Veräußerung seines Anteils an der Fondsgesellschaft innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb der Beteiligung, isoliert betrachtet, bereits zu einem gewerblichen Grundstückshandel, da die Drei-Objekt-Grenze überschritten wird. Sind bei dem veräußernden Gesellschafter noch weitere Objekte in engem zeitlichen Zusammenhang mit deren Errichtung / Erwerb und der Veräußerung zu berücksichtigen, kann auch nicht zuletzt mit diesen weiteren Objekten auf seiner Ebene ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Der Gewinn aus dem gewerblichen Grundstückshandel ist dann unter Einbeziehung aller Objekte grundsätzlich durch Betriebsvermögensvergleich zu ermitteln. Die Grundstücke stellen Umlaufvermögen dar mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden können. Der Gewinn unterliegt der Gewerbesteuer und der Einkommensteuer.

Werden Grundstücke bzw. Grundstücksbeteiligungen jedoch mehr als zehn Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehalten, können diese ohne Anrechnung auf die sogenannte Drei-Objekt-Grenze veräußert werden. Hier wird Grundvermögen ausschließlich zur langfristigen Vermietung genutzt.

Die von Rechtsprechung und Finanzverwaltung entwickelten Kriterien zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel sind nicht zweifelsfrei. Auch wenn die zuvor dargestellte Drei-Objekt-Grenze nicht überschritten wird, kann unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall von der Finanzverwaltung eine gewerbliche Tätigkeit unterstellt werden. Zudem kann sich bei einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung die Frage der Einkunftserzielungsabsicht stellen (vergleiche die vorherigen Ausführungen hierzu). Bei einem geplanten Verkauf der Beteiligungen wird daher empfohlen, den Rat des persönlichen Steuerberaters einzuholen.

## VERMÖGENSTEUER

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Vermögensteuer im Jahr 1995 teilweise als verfassungswidrig beurteilt hat, wird sie seit dem Jahr 1997 nicht mehr erhoben. In der politischen Diskussion wird immer wieder über eine Wiedereinführung der Vermögensteuer debattiert. Es kann daher nicht darauf vertraut werden, dass auch zukünftig keine Vermögensteuer erhoben wird.

## ERBSCHAFT- / SCHENKUNGSTEUER

### STEUERPFLICHTIGE ERWERBE

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung, sei es im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (Erbfall), sei es durch Einzelrechtsübertragung (Schenkung), ist steuerpflichtig. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften (§ 12 Abs. 1 ErbStG). Der Erwerb einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter (§ 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG).

Dies hat bei der Schenkung zur Folge, dass die unentgeltliche Übertragung von Beteiligungen mit belastetem Grundbesitz als Schenkung unter Leistungsaufgabe (gemischte Schenkung) zu qualifizieren ist, denn der Beschenkte übernimmt auch die anteiligen Schulden des Schenkers. Der unentgeltliche Teil der gemischten Schenkung löst Schenkungsteuer aus, während der entgeltliche Teil die Besteuerung eines privaten Veräußerungsgeschäftes im Sinne des § 23 EStG auslösen kann, wenn die Schenkung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung erfolgt (vgl. oben). Ebenso stellt sich insoweit die Frage der Einkunftserzielungsabsicht (vergleiche die vorherigen Ausführungen hierzu). Geht die Beteiligung dagegen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, also im Erbfall über, kommt eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil nicht in Betracht. Es handelt sich immer um eine vollunentgeltliche Übertragung.

### BEWERTUNG

Die Grundbesitzbewertung richtet sich nach der Art und Nutzung des Grundstücks. Nach § 182 BewG ergeben sich die folgenden Bewertungsverfahren: Vergleichswert-, Ertragswert- sowie Sachwertverfahren.

Geschäftsgrundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, sind nach dem Ertragswertverfahren (§ 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG) zu bewerten, da hier der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertermittlung entscheidend ist. Der Ertragswert des bebauten Geschäftsgrundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, der gemäß § 179 BewG aus dem Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet wird, sowie dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes (§ 185 BewG) wird der Gebäudereinertrag, also die Mietentgelte abzüglich der Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate, mit einem variablen Vielfältiger kapitalisiert. Für die Höhe des Vielfältigers sind der Liegenschaftszinssatz sowie die Restnutzungsdauer des Gebäudes maßgebend. Der Liegenschaftszinssatz (§ 188 BewG) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert des Grundstücks marktüblich verzinst wird. Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und als Liegenschaftszinssatz ist der von den Gutachterausschüssen ermittelte örtliche Liegenschaftszinssatz zu verwenden.

Der für Langenfeld zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann verfügt derzeit über keine Erfahrungssätze für die Bewirtschaftungskosten und auch über keinen für das Grundstück der Fondsgesellschaft anzuwendenden Liegenschaftszinssatz. Zur Berechnung der auf den Seiten 66 f. dargestellten Wertansätze wurden abweichend vom gesetzlich für Geschäftsgrundstücke vorgegebene Zinssatz von 6,5 Prozent ein Zinssatz von 4,0 Prozent sowie die gesetzlich pauschalierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Sollten in Zukunft von dem Gutachterausschuss Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz ermittelt werden, so sind diese vorrangig vor den gesetzlich normierten Wertansätzen anzusetzen. Dies kann dazu führen, dass sich die auf den Seiten 66 f. dargestellten Wertansätze nennenswert erhöhen.

Nach einem bundesweit koordinierten Erlass des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 14.06.2005 (Az. 34-S 3811-035-25199 / 05) sollten die vorstehend genannten Bewertungsverfahren bei treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen nicht gelten. Nach diesem Erlass wurde die Auffassung vertreten, dass für die Erbschaft- und schenkungsteuerliche Beurteilung der mit dem gemeinen Wert („Verkehrswert“) anzusetzende Herausgabeanspruch des Treugebers nach § 667 BGB maßgeblich sei. Mit Erlass des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 16.09.2010 (Gz. S 3811-035-38476 / 10; DStR 2010, 2084) wurde der Treuhanderlass vom 14.06.2005 aufgehoben. Ebenso haben auch das Finanzministerium Nordrhein-Westfalen (Erlass vom 14.10.2010, Az. 3-3811-33-V A 6), das Finanzministerium Baden-Württemberg (Erlass vom 02.11.2010, Az. 3 - S 3806 / 51) sowie das Niedersächsische Finanzministerium (Erlass vom 01.11.2010, Az. S 3806-63-35-1) die Rechtsauffassung des Erlasses vom 14.06.2005 aufgehoben. Einige Bundesländer hatten sich angeschlossen. Mit diesen Erlassen reagierten einzelne Finanzministerien auf ein Urteil des Finanzgerichtes Niedersachsen vom 28.07.2010 (Az. 3 K 215 / 09), demzufolge die bisherigen Treuhanderlasse im Gesetz keine Stütze finden. Mittlerweile hat das Bayerische Landesamt für Steuern mit koordiniertem Ländererlass vom 14.01.2013 bestätigt, dass Gegenstand der Zuwendung nicht der Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder ist, sondern die Gesellschaftsbeteiligung unmittelbar. Somit gelten auch für treuhänderisch gehaltene Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds die vorgenannten Bewertungsverfahren.

Die Ermittlung der Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werte für das Grundvermögen ist in Kapitel 9 in der Tabelle „Wirtschaftliches Ergebnis, Fremdkapitalentwicklung und mögliche Wertentwicklung“ unter Punkt D) dargestellt.

### BERECHNUNG DER ERBSCHAFT- / SCHENKUNGSTEUER

Bei der Berechnung der Erbschaft- / Schenkungsteuer sind sämtliche Erwerbe von Todes wegen bzw. Schenkungen, die der Anleger vom Erblasser bzw. Schenker innerhalb von zehn Jahren erhalten hat, zu berücksichtigen. Der steuerpflichtige Erwerb ist grundsätzlich bis in Höhe der nachfolgenden Freibeträge steuerfrei:

### FREIBETRÄGE

Steuerklasse	Verwandtschaftsgrad	Euro
I.	Ehegatten und Lebenspartner	500.000
	Kinder, Stiefkinder und Kinder verstorbener Kinder	400.000
	Enkel	200.000
	Eltern und Großeltern bei Erbschaften	100.000
II.	Eltern und Großeltern bei Schenkungen, Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwiegereltern, -kinder und geschiedene Ehegatten	20.000
	Alle übrigen Bedachten	20.000

Die Erbschaftsteuer auf den nach Berücksichtigung der Freibeträge verbleibenden Wert des steuerpflichtigen Erwerbs wird nach den nachfolgenden Steuersätzen erhoben:

### STEUERSÄTZE

Euro	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I.	II.	III.
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
über 26.000.000	30	43	50

Wie den vorstehenden Tabellen zu entnehmen ist, ist die Ermittlung der Erbschaft- / Schenkungsteuer wesentlich abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers. Es wird daher empfohlen, sich bei der Ermittlung der Erbschaft- / Schenkungsteuer den Rat des persönlichen Steuerberaters einzuholen. Dies gilt ebenso, falls der Schenker / Erblasser die Kommanditbeteiligung ins Ausland überträgt oder er im Ausland steuerliche Anknüpfungspunkte unterhält.

## 12. WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

Nachstehend erfolgen Angaben zu den wesentlichen Vertragspartnern:

### VERTRAGSPARTNER

	Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	Hahn Erste Beteiligungs GmbH
<b>Funktion</b>	Fondsgesellschaft	Komplementärin der Fondsgesellschaft
<b>Sitz</b>	Bergisch Gladbach	Bergisch Gladbach
<b>Geschäftsanschrift</b>	Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach	Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach
<b>Amtsgericht</b>	Köln	Köln
<b>Handelsregister</b>	HRA 34376	HRB 81657
<b>Tag der ersten Eintragung / Gründung</b>	05.12.2019	23.06.2014
<b>Kapital</b>	30.000 Euro (Hafteinlage)	25.000 Euro (Stammkapital)
<b>Geschäftsführung / Vorstand / gesetzliche Vertreter</b>	Hahn Erste Beteiligungs GmbH	Herr Jörn Burghardt, Herr Uwe de Vries
<b>Aufsichtsrat</b>	N. N.	N. N.
<b>Anmerkungen</b>	Die Geschäftsführung obliegt gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages nicht der Hahn Erste Beteiligungs GmbH als Komplementärin, sondern der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin	

\* **Hauptfunktionen der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

Herr Jörn Burghardt ist zugleich Mitglied des Vorstands der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit Sitz in Bergisch Gladbach sowie Geschäftsführer der ebenfalls in Bergisch Gladbach ansässigen Gesellschaften HAHN Fonds und Asset Management GmbH, der HAHN Fonds Invest GmbH, der HAHN Beteiligungsholding GmbH, ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, ZM Beteiligungsgesellschaft mbH, HAHN Parking GmbH und der Anthus Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH. Herr Uwe de Vries ist Prokurist der HAHN-Immobilien-Beteiligungs

AG. Ferner üben Herr Jörn Burghardt und Herr Uwe de Vries gemeinsam als weitere Nebentätigkeiten weitere Geschäftsführungsmandate bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs- und Komplementärgesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach, aus, welche aufgrund konstruktionsbedingter Vorgaben innerhalb der Fondsstrukturen bestehen, üben aber keine operativen Tätigkeiten aus: Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH, Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH, Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH, Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH, Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH, Hahn Retail GmbH, Hahn PRIMUS Beteiligungs GmbH, Hahn VZWL Beteiligungs GmbH, Hahn Erste Beteiligungs GmbH, Hahn Zweite Beteiligungs GmbH, Hahn GRF II

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH*	Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	HAHN Beteiligungsholding GmbH	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft, geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft und Vermittlerin der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, Fondskonzeption	Kommanditistin der Fondsgesellschaft, Treuhänderin für die Anleger	Mittelbarer Gesellschafter, Verkäufer der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft	Verwahrstelle
Bergisch Gladbach	Essen	Bergisch Gladbach	München
Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach	Rüttenscheider Straße 199 45131 Essen	Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach	Lilienthalallee 36 80939 München
Köln	Essen	Köln	München
HRB 78962	HRB 9402	HRB 47650	HRB 229834
12.07.2013	24.10.1991	26.02.2002	
125.000 Euro (Stammkapital)	36.900 Euro (Stammkapital)	25.000 Euro (Stammkapital)	1.273.376.994,56 Euro (Grundkapital)
Herr Jörn Burghardt, Herr Uwe de Vries, Herr Dr. Jan Stoppel	Prof. Dr. Bernd Wassermann, Ludwig Bettag, Karlheinz Meschede, Arnd Schulte-Umberg, Hilmar Thamm, Marcel Isselmann, Christian Nagel, Dr. Boris Heller, Paul Georg Schaub	Thomas Kuhlmann, Christian Hübner	Jean-François Abadie (Generaldirektor)
Herr Thomas Kuhlmann, Herr Dr. Peter Arnhold, Frau Bärbel Schomberg			Jean-Yves Hocher (Vorsitzender des Verwaltungsrates)

Beteiligungs GmbH, HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, HAHN CO-INVEST GmbH, Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH und Milan Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH. Ferner ist Herr Jörn Burghardt im vorstehenden Sinne auch Geschäftsführer der HAHN Beteiligungsholding II GmbH, der Anthus Beteiligungs GmbH und der HAHN Management GmbH. Herr Thomas Kuhlmann ist zugleich Vorstandsvor der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und übt weitere Geschäftsführungsmandate bei den folgend genannten Gesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach, aus: HAHN Fonds und Asset Management GmbH, HAHN Fonds Invest GmbH, HAHN Beteiligungsholding GmbH, HAHN Beteiligungsholding II

GmbH, ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH, Anthus Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH, Anthus Beteiligungs GmbH, HAHN Parking GmbH, HAHN Management GmbH und HAHN CO-Invest GmbH. Er ist ferner Geschäftsführer der Sturnus Verwaltungsgesellschaft mbH. Herr Dr. Peter Arnhold ist Geschäftsführender Partner bei der RSM Breidenbach und Partner PartG mbB Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft und vertritt u. a. Aktionäre der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Frau Bärbel Schomberg ist Geschäftsführerin der Kingstone Investment Management GmbH, geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH sowie Vorsitzende des Aufsichtsrats der Hamborner Reit AG.







# 14. ANLAGEN

## GESELLSCHAFTSVERTRAG

### GESELLSCHAFTSVERTRAG

der Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co.  
geschlossene-Investment-KG  
mit Sitz in Bergisch Gladbach,  
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die  
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH  
mit Sitz in Bergisch Gladbach,  
(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF,  
der nur in Verbindung mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft  
gilt.

### ABSCHNITT 1: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### § 1 FIRMA UND SITZ DER GESELLSCHAFT

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet: Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- (2) Sitz der Gesellschaft ist Bergisch Gladbach.

#### § 2 GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT

Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 261 ff. KAGB.

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet – insbesondere durch Vermietung und Verpachtung – und verwertet die Gesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die Gesellschaft vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die Gesellschaft ist nicht gewerblich tätig. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

#### § 3 BEKANNTMACHUNGEN

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

### ABSCHNITT 2: ANLAGEBEDINGUNGEN

#### § 4 ANLAGEBEDINGUNGEN

- (1) Die Gesellschaft strebt als Anlageziel die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie den kontinuierlichen Wertzuwachs ihres Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird, an.
- (2) Die Gesellschaft erstellt Anlagebedingungen, durch die die Vermögensgegenstände konkretisiert werden, in welche die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages investiert und legt darin Anlagegrundsätze sowie -grenzen fest. Diese bestimmen u. a. die Beschränkungen für Kreditaufnahmen und die Belastung von Sachwerten sowie für die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie deren Änderung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

### ABSCHNITT 3: GESELLSCHAFTER, BETEILIGUNGEN

#### § 5 GESELLSCHAFTER, BETEILIGUNGSVERHÄLTNISSE

- (1) Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) ist die Hahn Erste Beteiligungs GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 81657. Die Komplementärin ist an Kapital und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt und zu einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet.
- (2) Weitere Gesellschafter („Kommanditisten“, einzeln auch „Kommanditistin“) sind:
  - a) als geschäftsführende Kommanditistin („geschäftsführende Kommanditistin“) die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 78962, mit einer in das Handelsregister einzutragenden Einlage („Haft einlage“) in Höhe von 30,00 Euro.
  - b) Als nicht geschäftsführende Kommanditistin die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 9402 („Treuhanderin“), mit einer in das

Handelsregister einzutragenden Einlage („Hafteinlage“) in Höhe von 29.970,00 Euro. Die Treuhänderin handelt als Treuhänderin für Treugeber auf der Grundlage gesondert abgeschlossener Treuhandverträge

- (3) Änderungen der Hafteinlagen können nur mittels Gesellschafterbeschluss erfolgen. Zudem können durch Gesellschafterbeschluss weitere, über die Hafteinlagen hinausgehende Einlageverpflichtungen („Pflichteinlagen“) begründet werden. Hafteinlage und Pflichteinlage bilden dann die Gesamteinlage („Gesamteinlage“). Die Hafteinlage eines jeden Kommanditisten beträgt stets 0,1 Prozent, die zusätzliche Pflichteinlage 99,9 Prozent seiner Gesamteinlage.
- (4) Anteile oder mittelbare Beteiligungen an der Gesellschaft dürfen nur von solchen Anlegern erworben werden, die die Voraussetzungen der §§ 262 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllen.
- (5) Die HAHN Beteiligungsholding GmbH beabsichtigt, ihre für sie von der Treuhänderin gehaltene mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft im Wege des Anteilshandels an Dritte zu veräußern und zu übertragen. Hinsichtlich dieser geplanten Übertragungsvorgänge bedarf es keiner gesonderten Zustimmung seitens der Gesellschaft bzw. der geschäftsführenden Kommanditistin im Sinne des § 12. Dies gilt auch für den Fall von unterjährigen Übertragungen. Anleger, die in diesem Wege beitreten, können sich sowohl unmittelbar als auch mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligen. Im Falle der mittelbaren Beteiligung wird die Treuhänderin mit den Anlegern jeweils gesonderte und voneinander unabhängige Treuhandverträge abschließen, wonach die Treuhänderin die jeweilige Kommanditbeteiligung im Auftrag und auf Rechnung des Anlegers hält. Wirtschaftlich soll die betreffende Kommanditbeteiligung ausschließlich den jeweiligen Anlegern als Treugebern zugeordnet werden. Im Falle des unmittelbaren Beteiligungswunsches eines Anlegers als Kommanditist wird die Treuhänderin zunächst einen Treuhandvertrag mit dem Anleger schließen, verbunden jedoch mit der Bevollmächtigung, die zunächst treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung durch schriftliche Übertragungsnachricht und aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister auf diesen zu übertragen. Der Inhalt der Treuhandverträge ist den übrigen Gesellschaftern bekannt. Sie erkennen diese in ihrer jeweils gültigen Fassung auch für sich als rechtsverbindlich an.
- (6) Aufwand, insbesondere Steueraufwand, der auf Verhalten, Handeln oder steuerliche Behandlung des Einzelnen oder einzelner Gesellschafter beruht, ist von diesen der Gesellschaft zu erstatten. Mehrere an einem entsprechenden Vorgang Beteiligte haften der Gesellschaft gegenüber als Gesamtschuldner.

## § 6 ERBRINGUNG DER EINLAGEN

- (1) Die durch die Kommanditisten zu erbringenden Gesamteinlagen sind jeweils auf Anforderung der geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb von vierzehn (14) Bankarbeitstagen einzuzahlen. Jede Anforderung erfolgt gegenüber allen Kommanditisten im Verhältnis ihrer Hafteinlagen, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes mit dem jeweiligen Kommanditisten vereinbart wurde.
- (2) Die Treuhänderin schuldet keine Beträge, soweit und solange ihr nicht entsprechende Mittel durch die Treugeber zugeflossen sind.
- (3) Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Gesamteinlage erlischt, sobald und soweit er seine Gesamteinlage erbracht hat. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen. § 707 BGB findet keine Anwendung.
- (4) Erfüllt ein Kommanditist seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin nach ihrer Wahl den Kommanditisten aus der Gesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt.

Ebenso ist die Treuhänderin verpflichtet, einen Treugeber für den Fall der Nicht- oder Teilerfüllung der Einzahlungsverpflichtung nach Maßgabe der geschäftsführenden Kommanditistin unter Nachfristsetzung zu mahnen und bei Nichtleistung das Treuhandverhältnis zu kündigen. Die Gesellschaft kann verlangen, dass der aus der Gesellschaft ausgeschlossene Kommanditist / Treugeber der Gesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen Schäden ersetzt.

Bereits geleistete Einlagen können mit dem vorbezeichneten Schadensersatzanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten / Treugeber erst dann ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten / Treugeber mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Gesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben. Sämtliche Forderungen der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten können mit Ansprüchen des Kommanditisten gegen die Gesellschaft – z. B. des Anspruchs auf jährliche Auszahlungen oder der Auszahlung freier Liquidität – verrechnet werden.

## § 7 KAPITALERHÖHUNGEN

Kapitalerhöhungen können nur mit Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, beschlossen werden. Allerdings kann ein Kapitalerhöhungsbeschluss Gesellschafter nicht dazu verpflichten, gegen ihren Willen an einer beschlossenen Kapitalerhöhung teilzunehmen. Für den Fall der Nichtteilnahme gilt die Zustimmung zur Aufnahme neuer Gesellschafter insoweit als erteilt und alle Gesellschafter sind verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies eine Veränderung ihrer Beteiligungsquote zur Folge hat. Für die Erbringung der Einlage bei Kapitalerhöhungen gelten die Regelungen gemäß § 6.

## § 8 GESELLSCHAFTERKONTEN

- (1) Für jeden Gesellschafter werden die folgenden gesonderten Gesellschafterkonten geführt:
  - a) **Kapitalkonto I:** Auf dem Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) werden die Einzahlungen auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage gebucht. Diese bilden den handelsrechtlichen Kapitalanteil eines Gesellschafters i. S. d. § 264c Abs. 2 Satz 1 Ziffer I HGB. Das Konto ist unveränderlich (soweit nicht eine Erhöhung oder Herabsetzung der Hafteinlage erfolgt).
  - b) **Kapitalkonto II:** Für jeden Kommanditisten wird ein gesondertes Rücklagenkonto geführt. Auf dem Rücklagenkonto werden die in das Vermögen der Gesellschaft geleisteten Pflichteinlagen und auf den Kommanditisten entfallenden Gewinnanteile (solange und soweit deren Entnahme noch nicht beschlossen ist) sowie Verluste gebucht. Entnahmen aus dem Rücklagenkonto bedürfen eines Beschlusses der Gesellschafter.
  - c) **Kapitalkonto III:** Auf dem Kapitalkonto III (Verrechnungskonto) werden entnahmefähige Gewinnanteile, Vergütungen, Zinsen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Gesellschafter gebucht. Guthaben auf dem Verrechnungskonto können jederzeit entnommen werden, wobei die Entnahme mit einer Frist von mindestens 14 Tagen anzukündigen ist.
- (2) Die jeweiligen Salden der Konten sind unverzinslich. Weitere Unterkonten und Konten zu den Kapitalkonten können eingerichtet werden.

## ABSCHNITT 4: AIF-KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

### § 9 BESTELLUNG EINER AIF-KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

- (1) Die Gesellschaft bestellt die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („AIF-KVG“) gemäß § 17 KAGB. Der AIF-KVG obliegt insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung) und das Risiko Management einschließlich Liquiditätsmanagement nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen. Die Gesellschaft schließt hierüber mit der AIF-KVG einen gesonderten Verwaltungsvertrag. Darüber hinaus wird die AIF-KVG für die Gesellschaft weitere Dienstleistungen wie die Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich der Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen, der Eigenkapitalvermittlung sowie weitere administrative Tätigkeiten für die Gesellschaft erbringen, die im gesonderten Verwaltungsvertrag vereinbart werden.
- (2) Die AIF-KVG hat bei der Ausübung ihrer Tätigkeit ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln.
- (3) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, das Risiko Management der Gesellschaft und die weiteren im Verwaltungsvertrag genannten Dienstleistungen eine Vergütung, die im Einzelnen im Verwaltungsvertrag geregelt wird. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- (4) Die AIF-KVG ist nur aus wichtigem Grund berechtigt, die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft zu kündigen; es gelten insofern §§ 154 Abs. 1 Satz 5 in Verbindung mit 99 Abs. 1 bis 4 KAGB.
- (5) Wird die Gesellschaft aufgelöst, hat die AIF-KVG auf den Tag, an dem das Recht der AIF-KVG zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.
- (6) Sollte die AIF-KVG die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderen Gründen nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, wird die Gesellschaft auf einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung beschließen, ob eine neue externe AIF-KVG benannt, die Gesellschaft liquidiert oder die Gesellschaft in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt wird.

## § 10 VERWAHRSTELLE

Die Gesellschaft beauftragt stets eine Verwahrstelle im Sinne des § 80 KAGB mit den ihr nach Maßgabe des KAGB zufallenden Aufgaben. Die Auswahl sowie jeder Wechsel der Verwahrstelle bedürfen der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter.

## ABSCHNITT 5: KÜNDIGUNG, ÜBERTRAGUNG

### § 11 KÜNDIGUNG EINES GESELLSCHAFTERS

- (1) Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2035 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Gesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal (2) drei (3) Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der der Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde.
- (2) Das Recht eines Gesellschafters zur vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Treuhänderin kann das Gesellschaftsverhältnis auch für Teile ihrer Beteiligung aus wichtigem Grund kündigen.
- (3) Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief an die geschäftsführende Kommanditistin zu erfolgen. Soweit die geschäftsführende Kommanditistin kündigt, hat sie ihre Kündigungserklärung an alle übrigen Gesellschafter zu richten, wobei Versendung an die jeweils der Gesellschaft bekannt gegebene Anschrift des betreffenden Gesellschafters ausreicht.
- (4) Der kündigende Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mehr als drei Viertel aller zur Abstimmung berechtigten Hafteinlagen auf sich vereinigen, innerhalb einer Frist von sechs (6) Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft. Der kündigende Gesellschafter hat dabei kein Stimmrecht. In diesem Falle nimmt auch der kündigende Gesellschafter an der Liquidation der Gesellschaft teil. Im Falle des Ausscheidens des kündigenden Gesellschafters wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt und der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, soweit er nicht auf einen Dritten übertragen wurde.

Der ausscheidende Gesellschafter hat der Gesellschaft alle Aufwendungen zu ersetzen, die durch sein Ausscheiden entstehen.

- (5) Ein Gesellschafter scheidet ferner aus, wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde (§ 131 Abs. 3 Nr. 2 HGB) sowie wenn der Privatgläubiger eines Gesellschafters nach § 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB die Gesellschaft kündigt.
- (6) Scheidet die einzige Komplementärin aus der Gesellschaft aus, ist die AIF-KVG berechtigt, eine geeignete juristische Person als Nachfolger zu benennen, welche die Gesellschafter als Komplementärin aufzunehmen haben. Geschieht dies nicht innerhalb eines Monats ab dem Ausscheiden, kann jeder Kommanditist verlangen, Komplementärin zu werden. Wird auch auf diesem Weg keine neue Komplementärin binnen eines weiteren Monats aufgenommen, ist die Gesellschaft aufgelöst.
- (7) Scheidet die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft aus, benennt die Komplementärin unverzüglich eine geeignete neue geschäftsführende Kommanditistin und nimmt diese als geschäftsführende Kommanditistin auf.

### § 12 VERFÜGUNG ÜBER GESELLSCHAFTSANTEILE

- (1) Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung der jeweiligen geschäftsführenden Kommanditistin, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, wirksam. Eine Übertragung kann jedoch nur mit Wirkung zum 31.12., 24:00 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr eines jeden Jahres erfolgen, wenn nicht die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen einer unterjährigen Übertragung zustimmt.
- (2) Als wichtiger Grund im Sinne des § 12 Abs. (1) gilt insbesondere,
  - a) wenn durch die Übertragung die Gesamteinlage eines Gesellschafters nicht mindestens 20.000,00 Euro betragen würde,
  - b) die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschaft durch Aufwendungen gleich welcher Art, insbesondere auch Steuer aufwendungen (z. B. Grunderwerbsteuer) aus oder im Zusammenhang mit der vorgesehenen Maßnahme, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet,
  - c) bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht gemäß dem Grundsatz der Risikomischung investiert, wenn in Hinblick auf den Erwerber der Anteile eine der Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB nicht erfüllt ist.

- (3) Wenn ein Kommanditist beabsichtigt, seine Beteiligung an der Gesellschaft zu verkaufen oder sonst zu übertragen, steht der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von dieser zu benennenden Dritten ein Vorerwerbsrecht zu. Der übertragungswillige Kommanditist wird der geschäftsführenden Kommanditistin den mit dem Erwerber geschlossenen Vertrag vorlegen, in den die geschäftsführende Kommanditistin oder der von dieser benannte Dritte innerhalb einer Frist von zwei (2) Wochen eintreten kann. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Übertragungen an Familienangehörige sowie Übertragungen von Gesellschaftsanteilen von der Treuhänderin auf den jeweiligen Treugeber. Diese Regelungen gelten entsprechend für die Übertragung der Beteiligung eines Treugebers.
- (4) Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Gesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem heutigen Tage entstehen, sind der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Gesellschafter und Treugeber zu ersetzen. Entsteht nach Maßgabe der Regelung des § 1 Abs. 2 a, Abs. 3 oder Abs. 3 a GrEStG von der Gesellschaft zu tragende Grunderwerbsteuer, ist diese der Gesellschaft durch alle an denjenigen Vorgängen Beteiligten zu ersetzen, die einzeln oder in der Summe zu der Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld geführt haben. Die Beteiligten haften gegenüber der Gesellschaft in Höhe der durch ihre Veräußerung / Übertragung entstandenen Grunderwerbsteuer. Sind an einem Übertragungsvorgang oder einem sonstigen Vorgang mehrere beteiligt, haften diese gegenüber der Gesellschaft, bezogen auf die auf sie entfallende Quote, gesamtschuldnerisch. Die Treuhänderin haftet jedoch selbst in keinem Falle. Sie tritt aber schon jetzt alle etwaigen Ansprüche auf Freistellung gegen im vorstehenden Zusammenhang beteiligte Treugeber an die Gesellschaft ab.
- (5) Für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen auf einen Treugeber, die ihren ausschließlichen Grund in der Auflösung eines Treuhandvertrages haben, gelten zusätzlich die Bestimmungen des Treuhandvertrages.
- (3) Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters der Erbengemeinschaft ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Ist ein Testamentsvollstrecker vorhanden, so ist dieser Vertreter, ggf. gemeinschaftlicher Vertreter. Ihm sind von den Erben etwa erforderliche Vollmachten zu erteilen.
- (4) Sofern durch die Zahl und Quote der Erben oder Vermächtnisnehmer im Rahmen der Auseinandersetzung die entsprechende Gesamteinlage von 20.000,00 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich derart auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen. Diese Regelungen gelten sinngemäß auch für die Treugeber der Treuhänderin.

#### § 14 AUSSCHLIESSUNG, ZWANGSABTRETUNG

- (1) Die Gesellschafter können den Ausschluss eines Gesellschafters, die Übertragung seines Anteils auf die übrigen zur Übernahme bereiten Gesellschafter im Verhältnis ihrer Hafteinlagen zueinander oder die Übertragung seines Anteils auf einen Dritten beschließen, wenn der Auszuschließende dafür einen wichtigen Grund gegeben hat. Der Beschluss bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mehr als drei Viertel der zur Abstimmung berechtigten Hafteinlagen auf sich vereinigen. Der betroffene Gesellschafter hat dabei kein Stimmrecht. Mit Zugang des Beschlusses beim Ausgeschlossen scheidet dieser aus der Gesellschaft aus.
- (2) Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn
- a) über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren mangels Masse abgelehnt oder ein gerichtliches oder außergerichtliches Verfahren der Schuldenbereinigung eingeleitet wird;
  - b) die Zwangsvollstreckung in einen Kommanditanteil betrieben und nicht binnen drei (3) Monaten nach Aufforderung an den betroffenen Kommanditisten, spätestens bis zur Verwertung des Kommanditanteils, aufgehoben wird;
  - c) ein Gesellschafter grob gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt, sodass es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar ist, das Gesellschafts- bzw. Vertragsverhältnis mit dem betreffenden Gesellschafter fortzusetzen;
  - d) wenn der Gesellschafter trotz Aufforderung unter Fristsetzung von mindestens einem (1) Monat der AIF-KVG die nach § 17 Abs. (6) zu erteilende Vollmacht nicht erteilt.
- § 13 ERBFOLOGE
- (1) Die Gesellschaft wird durch den Tod eines Gesellschafters nicht aufgelöst, sondern mit den Erben fortgesetzt.
- (2) Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der alle gesellschaftlichen Rechte bis zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft wahrnimmt.

- (3) Im Falle des Ausschlusses wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt und der Anteil des ausgeschlossenen Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, wenn er nicht auf zur Übernahme bereite Gesellschafter und / oder einen Dritten übertragen wurde. Ist der Ausgeschlossene die alleinige Komplementärin, gilt § 11 Abs. (6). Die Gesellschafter sind berechtigt, die Firma der Gesellschaft unverändert beizubehalten.
- (4) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn der wichtige Grund in der Person eines Treugebers vorliegt. Die Treuhänderin hat sich in diesem Falle an entsprechende Weisungen der übrigen Gesellschafter oder Treugeber zu halten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die zu einem Ausschluss des Treugebers führen.

### § 15 AUFLÖSUNG, LIQUIDATION, AUSSCHIEDEN

- (1) Vorbehaltlich der Regelungen des § 11 Abs. (1) kann sich die Gesellschaft durch Gesellschafterbeschluss, welcher einer qualifizierten Mehrheit von mehr als drei Viertel der abgegebenen Stimmen bedarf, auflösen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die AIF-KVG als Liquidator. Diese und ihre Organe sind dann von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Aus dem Verwertungserlös werden zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern ausgeglichen. Etwaige Verlustvorträge sind durch Guthaben auf dem Verrechnungskonto, dem Kapitalkonto I und / oder Kapitalkonto II auszugleichen. Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens erfolgt vorrangig durch freihändigen Verkauf. Dabei stellt es keinen Ermessensfehlgebrauch des Liquidators dar, wenn er Kaufangebote ablehnt, welche die Verbindlichkeiten der Gesellschaft und die gesellschaftsbezogenen Verbindlichkeiten der Gesellschafter nicht decken. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Durch Beschluss der Gesellschafter, der mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen ist, kann die aufgelöste Gesellschaft fortgeführt werden.
- (2) Das Recht der Gesellschafter, zur Verwertung des Gesellschaftsvermögens die Teilungsversteigerung gemäß §§ 180 ff. ZVG zu beantragen, wird für den Zeitraum von fünf (5) Jahren ab Auflösung der Gesellschaft ausgeschlossen.
- (3) Die Komplementärin kann mit Wirkung zum Jahresende aus der Gesellschaft ausscheiden, wenn sichergestellt ist, dass eine andere Komplementärin an der Gesellschaft beteiligt ist. Sie hat ihr Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin drei (3) Monate vor Ablauf des jeweiligen Jahres mitzuteilen.
- (4) Scheidet die Treuhänderin aus der Gesellschaft aus, so kann jeder Treugeber eine neue Treuhänderin bestimmen; macht ein Treugeber von diesem Recht nicht binnen eines (1) Monats nach Aufforderung durch die geschäftsführende Kommanditistin Gebrauch, so ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, eine neue Treuhänderin zu bestimmen; hierauf ist in der Aufforderung hinzuweisen. Auf die neue Treuhänderin gehen – ggf. anteilig – alle Rechte und Pflichten der alten Treuhänderin über. Für die widersprechenden Treugeber ist das Treuhandverhältnis aufgelöst. Sie werden unmittelbare Gesellschafter. Die ausscheidende Treuhänderin hat keinerlei Ansprüche gegen die Gesellschaft oder die neue Treuhänderin. Eine Auseinandersetzung mit ihr findet nicht statt.

### § 16 AUSEINANDERSETZUNG

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, steht dem Gesellschafter, der gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages aus der Gesellschaft ausscheidet, ein Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens zu, das sich ausschließlich nach den Vorschriften dieses § 16 richtet:

Das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters richtet sich nach dem Nettoinventarwert seines Anteils an der Gesellschaft. Der Wert des Anteils ist hierbei mit 100 Prozent des Nettoinventarwertes seines Anteils, basierend auf den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Ausscheidens, festzulegen. Die Festlegung ist für die Gesellschaft, die Gesellschafter und die Treugeber bindend.

- (2) Der Nettoinventarwert für Zwecke der Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens entspricht dem Nettoinventarwert des gegenständlichen Anteils an der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens, multipliziert mit dem Anteil des betreffenden Gesellschafters an der Gesellschaft. Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens (wie beispielsweise zusätzliche Gutachterkosten, Zeitaufwand der AIF-KVG für die Berechnung etc.) trägt der ausscheidende Gesellschafter.
- (3) Freistellung und / oder Sicherheitsleistung wegen nicht fälliger Schulden kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen. Er nimmt an schwebenden Geschäften nicht teil.
- (4) Das Abfindungsguthaben ist zahlbar in fünf (5) gleichen Jahresraten über einen Zeitraum von vier (4) Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters; somit ist die erste Rate sofort bei Ausscheiden fällig.

- (5) Die geschäftsführende Kommanditistin kann, um eine ordnungsgemäße Führung der Gesellschaft zu gewährleisten, aus Gründen der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft verlangen, dass das Abfindungsguthaben auf zusätzlich bis zu weitere vier (4) Jahre zinslos gestundet wird, sodass die erste Zahlung spätestens vier (4) Jahre nach Ausscheiden fällig wird.
- (6) Für ein Auseinandersetzungsguthaben, das wegen Ausschlusses eines Gesellschafters geschuldet ist, haftet ausschließlich das Gesellschaftsvermögen. Eine darüber hinausgehende Haftung der Gesellschafter ist ausgeschlossen. Im Fall der Übertragung des Gesellschaftsanteils auf zur Übernahme bereite Gesellschafter und / oder auf einen Dritten ist die Abfindung von den Erwerbern im Verhältnis der übernommenen Beteiligung zu zahlen.
- (7) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
- (2) Die Vertretungsberechtigung der AIF-KVG in Bezug auf die Gesellschaft sowie die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gelten auch für ihre Organe und die zu ihrer Vertretung Berechtigten, gleichgültig, ob die Vertretungsbefugnis vor oder nach Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages begründet ist. Die Organvertreter der AIF-KVG können Gesamtprokura mit der Maßgabe erhalten, dass jeder von ihnen mit einem anderen Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft und zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken (§ 49 Abs. 2 HGB) befugt ist.
- (3) Die geschäftsführende Kommanditistin kann von ihrem Geschäftsführungsamt durch die Gesellschafter abberufen werden. Für die Abberufung bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Stimmen, die mehr als drei Viertel des Gesamthafkapitals repräsentieren. Die Neubestellung eines geschäftsführenden Kommanditisten oder eines persönlich haftenden Gesellschafters bedarf hingegen nur der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (4) Die geschäftsführende Kommanditistin hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit. Diese Vergütung beträgt 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern im Rahmen der Auflage des Fondsvermögens gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung ist zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällig; erstmals für das Geschäftsjahr 2020.
- (5) Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Anspruch auf Zahlung einer Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung. Diese Vergütung beträgt 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Haftungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern im Rahmen der Auflage des Fondsvermögens gezeichneten Kommanditkapitals. Die Haftungsvergütung ist zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällig; erstmals für das Geschäftsjahr 2020.

## ABSCHNITT 6: GESCHÄFTSFÜHRUNG

### § 17 GESCHÄFTSFÜHRUNG

- (1) Die Führung der Geschäfte der Gesellschaft steht ausschließlich der geschäftsführenden Kommanditistin zu, die zudem stets alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist. Solange eine geschäftsführende Kommanditistin bestellt ist, ist die Komplementärin nicht geschäftsführungsbefugt. Mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG wird der AIF-KVG die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die AIF-KVG stellt insoweit sicher, dass sie die gesetzlichen Anforderungen des KAGB an die Geschäftsführung einer extern verwalteten Investmentkommanditgesellschaft erfüllt und während der Dauer ihrer Geschäftsführungstätigkeit aufrechterhält. Mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG verpflichten sich die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin, nur in Abstimmung mit der AIF-KVG zu handeln.

(6) Die übrigen Gesellschafter, nicht aber die Treuhänderin, haben der jeweiligen geschäftsführenden Kommanditistin in notariell beglaubigter Form eine Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen. Die Vollmacht muss über den Tod des Vollmachtgebers hinaus gültig sein. Die Vollmacht hat auch die Vertretung in Fällen zu erfassen, bei denen der Vollmachtgeber selbst betroffen ist (z. B. Beitritt zur Gesellschaft, Ausscheiden aus der Gesellschaft, Teilnahme an Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen). Dies gilt auch in Erbfällen; erteilen die Erben, trotz Aufforderung unter Fristsetzung von mindestens einem (1) Monat, der AIF-KVG diese Vollmacht nicht, sind sie zum Ersatz des hieraus resultierenden Schadens verpflichtet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, den Text der Vollmacht in ihren Einzelheiten festzulegen. Unberührt von der Verpflichtung zur Erteilung der vorstehend aufgeführten Vollmacht bleiben die gesellschaftsvertraglichen Mitwirkungsverpflichtungen. Von der Vollmacht darf im Innenverhältnis nur in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages Gebrauch gemacht werden.

## ABSCHNITT 7: BESCHLUSSFASSUNGEN

### § 18 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Soweit das Gesetz oder dieser Vertrag nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmen, ist für jeden Gesellschafterbeschluss die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend. Entscheidend sind dabei die abgegebenen Stimmen; Enthaltungen und nicht abgegebene Stimmen werden bei der Auszählung nicht berücksichtigt. Dies gilt insbesondere auch in Fällen, in denen die Treuhänderin sich der Stimme enthält, soweit sie ohne Weisung der Treugeber geblieben ist.
- (2) Je eingezahlte volle 0,01 Euro einer Hafteinlage (Kapitalkonto I) gewährt eine Stimme. Der Treuhänderin steht das Recht zur gespaltenen Stimmabgabe zu. Sie ermächtigt bereits jetzt den jeweiligen Treugeber zur Ausübung des auf die jeweils für den betreffenden Treugeber treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechts sowohl in Versammlungen wie auch auf schriftlichem oder mündlichem Wege.
- (3) Für Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages und für die Auflösung der Gesellschaft ist eine qualifizierte Mehrheit von mehr als drei Viertel der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend. Für die Veräußerung von Grundstücken ist, auch wenn es sich um alle oder das einzige Grundstück handelt und sich an die Veräußerung die Auflösung der Gesellschaft anschließen soll bzw. anschließt, die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend.

- (4) Soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, ist ein Kommanditist auch dann stimmberechtigt, wenn er von einer Verbindlichkeit befreit werden soll oder die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts oder die Erledigung eines Rechtsstreits mit ihm oder mit einem mit ihm im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen betrifft.
- (5) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin ein schriftliches Beschlussprotokoll angefertigt, unterzeichnet und allen anderen Gesellschaftern in Abschrift zugesandt. Nicht in Gesellschafterversammlungen gefasste Beschlüsse werden von der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich festgestellt und allen Gesellschaftern unverzüglich in Abschrift übersandt.

### § 19 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

- (1) Über die weiteren in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten oder gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Zustimmungserfordernisse hinaus, unterliegen der Entscheidung der Gesellschafterversammlung folgende Angelegenheiten:
- Entlastung der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und eines Beirates;
  - Wahl des Abschlussprüfers;
  - Feststellung des geprüften und testierten Jahresabschlusses;
  - Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und Zulässigkeit von Entnahmen; für unterjährige Auszahlungen als Vorschüsse auf den verteilungsfähigen Gewinn bedarf es gem. § 25 Abs. (4) keines Beschlusses der Gesellschafterversammlung;
  - Auflösung der Gesellschaft;
  - Maßnahmen, mit denen Rechte gegen einen Gesellschafter und / oder die Geschäftsführer der Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin geltend zu machen sind;
  - Beendigung des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG und Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
  - Maßnahmen, mit denen Rechte gegenüber der AIF-KVG und / oder deren Geschäftsführern geltend zu machen sind;
  - Veräußerung von Grundstücken. Die AIF-KVG ist nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, der Veräußerung zu widersprechen oder die Veräußerung entgegen einem abweichenden Gesellschafterbeschluss vorzunehmen, wenn dies nach ihrer gewissenhaften Beurteilung gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den Grundsätzen ihres Portfolio und Risiko Managements geboten ist.

Im Übrigen bleiben die Regelungen in diesem Gesellschaftsvertrag unberührt.

- (2) Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt. Die Gesellschafter können jedoch einen anderen Ort im Inland oder Ausland bestimmen. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Personen, die die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter repräsentieren, anwesend oder vertreten sind. Gesellschafter dürfen sich durch schriftlich bevollmächtigte Dritte vertreten lassen.
- (3) Eine ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von sechs (6) Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie kann auch durch schriftliche Beschlussfassung gemäß § 20 ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent der Hafteinlagen vertreten, widersprochen wird. Widerspruch kann durch jeden Gesellschafter im Rahmen des Abstimmungsverfahrens gemäß § 20 innerhalb der dortigen Abstimmungsfristen erfolgen. Erfolgt Widerspruch von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent des Gesamthafthkapitals vertreten, ist zu einer ordentlichen Gesellschafterversammlung entsprechend Abs. (5) zu laden.
- (4) Erfolgte Weisungen und Stimmabgaben des einzelnen Treugebers im Rahmen des Abstimmungsverfahrens nach § 20 gelten als Weisung an die Treuhänderin für die Gesellschafterversammlung, es sei denn, sie werden schriftlich widerrufen. Der Widerruf muss bis spätestens drei (3) Tage vor der Gesellschafterversammlung bei der Treuhänderin eingegangen sein.
- (5) Die Geschäftsführung hat die Gesellschafter unter Einhaltung einer Frist von zwei (2) Wochen mit einfachem Brief zu laden. Der Einladung beizufügen ist die Tagesordnung und die Mitteilung der Treuhänderin über die von ihr beabsichtigte Ausübung ihres Stimmrechtes im Falle der Nichtteilnahme eines Treugebers an der Gesellschafterversammlung oder im Falle der Nichterteilung von Weisungen des Treugebers. Gesellschafter, die der Gesellschaft ihre E-Mail-Adresse mitgeteilt haben, können statt mit einfachem Brief mittels E-Mail geladen werden. Für die Einhaltung der Einladungsfrist mittels E-Mail ist das bei der Geschäftsführung im Postausgang des E-Mail-Programms unter „gesendet“ vermerkte Datum bzw. bei Ladung mittels einfachen Briefes das Datum der Aufgabe der Ladung zur Post an die letzte der Gesellschaft vom Gesellschafter bekannt gegebene Adresse des Gesellschafters genügend.
- (6) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der geschäftsführenden Kommanditistin einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft dringend erfordert, des Weiteren auf Verlangen von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent des Gesamthafthkapitals vertreten und auf Verlangen der AIF-KVG oder der Verwahrstelle. Für die Einberufung gilt Abs. (5) entsprechend, jedoch kann die Einladungsfrist auf eine (1) Woche abgekürzt werden.
- (7) Ein Treugeber hat wie ein Gesellschafter das Recht zur Teilnahme an und Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, das stets auch durch schriftlich bevollmächtigte Dritte ausgeübt werden kann. Ein teilnehmender oder vertretener Treugeber ist von der Treuhänderin ermächtigt, das auf seine treuhänderisch von ihr gehaltene Beteiligung entfallende Stimmrecht selbst auszuüben. Ansonsten übt die Treuhänderin das auf seine Beteiligung entfallende Stimmrecht aus.
- (8) Der Leiter der Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin bestimmt.
- (9) Über den Verlauf der Gesellschafterversammlung ist ein Beschlussprotokoll durch die geschäftsführende Kommanditistin oder durch einen von ihr beauftragten Dritten zu führen. Jedem Gesellschafter ist eine Abschrift zuzuleiten.

## § 20 SCHRIFTLICHE BESCHLUSSFASSUNG

- (1) Gesellschafterbeschlüsse können auch durch schriftliche Abstimmungen („schriftliche Beschlussfassung“) gefasst werden. In diesem Falle ist die Aufforderung zur Abstimmung von der geschäftsführenden Kommanditistin den Gesellschaftern per E-Mail oder einfachem Brief zu übersenden, wobei der Gegenstand, über den abgestimmt werden soll, genau zu formulieren sowie die Stellungnahme der geschäftsführenden Kommanditistin und die Stellungnahme der Treuhänderin – soweit eine solche vorhanden ist – und ihre jeweilige Begründung bekannt zu geben sind. Die schriftliche Abstimmung hat binnen zwei (2) Wochen nach Absendung der E-Mail bzw. des einfachen Briefes zu erfolgen.
- (2) Erfolgt durch die einzelnen Treugeber und Gesellschafter eine Stellungnahme nicht oder nicht rechtzeitig, gilt dies als Abstimmung mit dem Inhalt der Stellungnahme der Treuhänderin bzw. – wenn eine solche nicht vorhanden ist – der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Stimmabgaben der Treugeber werden als Stimmabgaben der Treuhänderin betrachtet und diesen entsprechend ihrem gespaltenen Stimmrecht zugerechnet. Die erfolgte Beschlussfassung ist den Gesellschaftern durch die geschäftsführende Kommanditistin schriftlich bekannt zu geben.

## § 21 ANFECHTUNG VON GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSEN

- (1) Gesellschafterbeschlüsse können nur innerhalb einer Frist von einem (1) Monat, beginnend mit dem Tage der Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung, auf der sie getroffen worden sind, oder im Falle schriftlicher Beschlussfassung beginnend mit dem Tag der Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassungen, durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden.
- (2) Das Anfechtungsrecht steht, soweit möglich, auch den einzelnen Treugebern direkt zu, die dazu hinsichtlich des für sie gehaltenen Gesellschaftsanteils von der Treuhänderin ermächtigt sind.

## § 22 BEIRAT

- (1) Die Gesellschafter können per Beschluss einen Beirat, der aus drei (3) stimmberechtigten Mitgliedern besteht, einrichten. Mitglied des Beirats kann nur eine natürliche, unbeschränkt geschäftsfähige Person sein. Auch Personen, die nicht Gesellschafter oder Treugeber sind, können zu Mitgliedern des Beirates gewählt werden. Die Wahl eines Beiratsmitglieds erfolgt im Rahmen von Gesellschafterversammlungen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Beiratsmitglieder können nicht für längere Zeit als bis zur Beendigung der Gesellschafterversammlung bestellt werden, die über die Entlastung für das dritte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Amtszeit des Beirats beträgt drei (3) Jahre. Eine Wiederwahl ist zulässig. Während der Amtszeit können die Mitglieder des Beirats durch Gesellschafterbeschluss abberufen werden. Beiratsmitglieder können ihr Amt auch ohne wichtigen Grund niederlegen. Für ausgeschiedene Mitglieder findet eine Nachwahl bis zum Ablauf der Restamtszeit statt.
- (2) Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, einen stimmrechtslosen Vertreter zu benennen, der zu sämtlichen Sitzungen des Beirats wie ein Beiratsmitglied zu laden und berechtigt ist, an Sitzungen des Beirats teilzunehmen.
- (3) Der Beirat kann die Geschäftsführung überwachen. Er kann die Bücher und Schriften der Gesellschaft prüfen. Der Beirat kann von der geschäftsführenden Kommanditistin bis zu zweimal (2) im Kalenderjahr einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Auch ein einzelnes Mitglied kann einen Bericht, jedoch nur an den Beirat, verlangen. Die Berichte haben den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen. Jedes Beiratsmitglied hat das Recht, von den Berichten Kenntnis zu nehmen. Soweit die Berichte in Textform erstattet worden sind, sind sie auch jedem Beiratsmitglied auf Verlangen zu übermitteln, soweit der Beirat nichts anderes beschlossen hat. Der Beirat oder seine Mitglieder dürfen keine Maßnahmen der Geschäftsführung vornehmen. Die Beiratsmitglieder können ihre Aufgaben nicht durch andere wahrnehmen lassen.
- (4) Die Mitglieder des Beirats wählen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden. Der Vorsitzende vertritt den Beirat gegenüber der Geschäftsführung. Der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Beirats erforderliche Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.
- (5) Die Sitzungen des Beirats werden durch den Vorsitzenden mit einer Ladungsfrist von wenigstens vierzehn (14) Tagen schriftlich einberufen. Der Beirat tritt zusammen, so oft es die Erfüllung seiner Aufgaben erfordert. Jedes Beiratsmitglied oder die geschäftsführende Kommanditistin kann unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen, dass der Vorsitzende des Beirats unverzüglich den Beirat einberuft. Die Sitzung muss binnen zwei (2) Wochen nach der Einberufung stattfinden. Wird dem Verlangen nicht entsprochen, so kann das Beiratsmitglied oder die geschäftsführende Kommanditistin unter Mitteilung des Sachverhalts und der Angabe einer Tagesordnung selbst den Beirat einberufen. Der Beirat muss eine Sitzung im Kalenderhalbjahr abhalten.
- (6) Der Beirat ist nur beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Abgestimmt wird mit einfacher Mehrheit, bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich der Stimme enthält. Ein verhindertes Beiratsmitglied kann an der Beschlussfassung teilnehmen, indem es schriftliche Stimmabgaben durch ein anderes Beiratsmitglied übergeben lässt oder dem Vorsitzenden des Beirats übermittelt.
- (7) Über die Sitzungen des Beirats ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Vorsitzenden zu unterzeichnen ist. Bei Beschlussfassungen ohne Sitzungen ist die Niederschrift vom Vorsitzenden zu unterzeichnen und unverzüglich allen Mitgliedern mitzuteilen. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält eine Abschrift.
- (8) Der Beirat hat über seine Tätigkeit in der ordentlichen Gesellschafterversammlung zu berichten, die über den Jahresabschluss des betreffenden Geschäftsjahres beschließt.
- (9) Die Beiratsmitglieder haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns anzuwenden. Die Beiratsmitglieder sind insbesondere zur Verschwiegenheit über erhaltene vertrauliche Berichte und vertrauliche Beratungen verpflichtet.
- (10) Beiratsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

## ABSCHNITT 8: RECHNUNGSLEGUNG UND GEWINNVERWENDUNG

### § 23 GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

### § 24 JAHRESBERICHT

- (1) Die Gesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht unter Beachtung der maßgeblichen Vorschriften, insbesondere des § 135 KAGB, aufzustellen und prüfen zu lassen.
- (2) Der Abschlussprüfer wird von der Gesellschafterversammlung gewählt. Der Jahresbericht und der Lagebericht der Gesellschaft sind durch den Abschlussprüfer nach Maßgabe der Bestimmungen des Dritten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresabschluss wie-

derzugeben. Die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einnahmen, Ausgaben, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ist vom Abschlussprüfer zu prüfen und deren Ordnungsmäßigkeit zu bestätigen. Ferner hat der Abschlussprüfer bei seiner Prüfung auch festzustellen, ob die Gesellschaft die Bestimmungen des KAGB und des Gesellschaftsvertrages beachtet hat. Das Ergebnis dieser Prüfung hat der Abschlussprüfer im Prüfungsbericht gesondert wiederzugeben.

## § 25 GEWINN UND VERLUST, ENTNAHMEN

(1) Am Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter grundsätzlich im Verhältnis ihrer Hafteinlagen gemäß § 8 Abs. (1) a) (Kapitalkonto I) zum Gesamthafthkapital teil. Erfolgen zulässigerweise oder mit Zustimmung der Gesellschafter – wobei dieser Gesellschafterbeschluss nur der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf – während eines Geschäftsjahres Änderungen in der Person eines Gesellschafters und / oder in der Höhe seiner Beteiligung, ist auf den Stichtag der Änderung abzugrenzen.

(2) Der „verteilungsfähige Gewinn“, der für Ausschüttungszwecke an die Gesellschafter verwendet werden kann, wird ausgehend vom Ergebnis des Geschäftsjahres wie folgt durch die AIF-KVG ermittelt:

Der verteilungsfähige Gewinn ergibt sich aus dem auf Basis der Hochrechnung für das betreffende Geschäftsjahr ermittelten vorläufigen Barüberschuss abzüglich einer angemessenen Liquiditätsreserve (Rücklage). Bei der Bemessung der angemessenen Liquiditätsreserve ist insbesondere die Budgetplanung der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Der Barüberschuss errechnet sich grundsätzlich aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres, zzgl. des nicht ausgeschütteten Barüberschusses des Vorjahres, zzgl. aller Aufwendungen, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Abschreibungen), zzgl. aller Einnahmen, die nicht ertragswirksam sind (wie z. B. Aufnahme von Darlehen, Einzahlungen von Kommanditeinlagen), abzgl. aller Erträge, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Auflösung von Rückstellungen) und abzüglich aller Ausgaben, die nicht aufwandswirksam sind (wie z. B. Investitionen in Sachanlagen). Bei der Ermittlung des Barüberschusses sind etwaige Beteiligungserträge, Kapitalrückführungen oder andere Zahlungen, die die Gesellschaft von anderen Gesellschaften für das betreffende Geschäftsjahr erhalten hat oder noch erhalten wird, mit einzubeziehen. Des Weiteren sind etwaige Sondereffekte zu berücksichtigen.

Von dem so ermittelten verteilungsfähigen Gewinn erhalten die Gesellschafter – nach Zustimmung gemäß § 19 Abs. (1) d) Halbsatz 1 – Entnahmen entsprechend dem Verhältnis ihrer geleisteten Hafteinlagen.

(3) Entnahmen gem. § 25 Abs. (2) und andere Gesellschafterbeschlüsse über Entnahmen sind nur zulässig, soweit die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt, die Entnahmen mit ihrer laufenden Finanzplanung in Einklang stehen, die AIF-KVG der Entnahme zugestimmt hat und durch die Entnahme keine Rückzahlung der Hafteinlage erfolgt. Insbesondere dürfen die nachhaltige Wirtschaftlichkeit und Liquiditätslage der Gesellschaft nicht durch Entnahmen gefährdet werden.

(4) Die verfügbare Liquidität soll an die Gesellschafter nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen unterjährig ausgezahlt werden: die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der AIF-KVG ermächtigt, quartalsweise Zahlungen als Vorschüsse auf den für das laufende Geschäftsjahr erwarteten verteilungsfähigen Gewinn an die Gesellschafter zu leisten, soweit dadurch keine Rückzahlung der Hafteinlage erfolgt. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es nicht (§ 19 Abs. (1) d) Halbsatz 2). Die Bestimmung der Höhe der Zahlungen ist auf Grundlage aktueller Prognosen des verteilungsfähigen Gewinns für das jeweilige Geschäftsjahr nach Maßgabe von § 25 Abs. (2) und (3) vorzunehmen. In Höhe der unterjährigen Zahlungen sind die Verrechnungskonten zu belasten. Soweit der auf Grundlage eines festgestellten Jahresabschlusses bestimmte verteilungsfähige Gewinn nicht die geleisteten Vorschüsse deckt, werden Entnahmen vom Kapitalkonto II zu Gunsten des Verrechnungskontos gebucht.

(5) Soweit das investierte Kommanditkapital der Gesellschaft durch Desinvestitionen im Rahmen des Gesellschaftsgegenstandes wieder frei wird und die Gesellschaft es nicht für neue Investitionen oder zum Ausgleich eines etwaigen Verlustvortrages benötigt oder die Gesellschaft aus sonstigen Gründen über freie Liquidität verfügt, ist die geschäftsführende Kommanditistin in Abstimmung mit der AIF-KVG berechtigt, diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszuzahlen. Die Auszahlung erfolgt zunächst zu Lasten des Verrechnungskontos und sodann, soweit es zur Vermeidung eines Negativsaldos der Verrechnungskonten erforderlich ist, zu Lasten der Kapitalkonten II. Ein etwaiger Negativsaldo vom Kapitalkonto II eines Gesellschafters repräsentiert eine fiktive, wegen des Kapitalerhaltungsgrundsatzes gemäß § 25 Abs. (3) Satz 1 letzter Halbsatz von Kapitalkonto II nicht tatsächlich geleistete Zahlung und ist bei dem Zahlungsanspruch des Gesellschafters gegen die Gesellschaft dementsprechend als Forderung der Gesellschaft spätestens bei der Liquidation der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Auszahlung erfolgt gegenüber den Gesellschaftern entsprechend seinem Kommanditanteil.

## ABSCHNITT 9: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 26 WETTBEWERBSVERBOT

Durch diesen Gesellschaftsvertrag werden keine Wettbewerbsverbote, insbesondere keine gemäß § 112 HGB, begründet.

### § 27 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam und / oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit und / oder Durchführbarkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die unwirksame und / oder undurchführbare Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der unwirksamen und / oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechend sind Vertragslücken zu füllen.

(2) Mündliche Abreden sind nicht getroffen. Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander oder mit der Gesellschaft bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht gesetzlich ein strengeres Formerfordernis besteht oder es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

(3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsverhältnis ist das für den Sitz der Gesellschaft zuständige Gericht.

(4) Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

### § 28 KOSTEN

(1) Notar- und Gerichtskosten (insbesondere Handelsregisterkosten), die aus Anlass eines Gesellschafterwechsels, des Eintritts eines Gesellschafters oder des Ausscheidens eines Gesellschafters entstehen, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern ausscheidende und eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner.

(2) Die Gesellschaft hat Anspruch auf Ersatz der ihr aus und im Zusammenhang mit einem solchen Vorgang entstehenden Notar- und Gerichtskosten und etwaiger sonstiger Gebühren.

(3) Die Gesellschaft bzw. die geschäftsführende Kommanditistin kann ihre Mitwirkung bei einer solchen Maßnahme von der Leistung eines Vorschusses auf die voraussichtlich entstehenden Kosten abhängig machen.

Bergisch Gladbach / Essen, den 31.01.2020

---

**Hahn Erste Beteiligungs GmbH**

---

vertreten durch den Geschäftsführer Uwe de Vries und den Prokuristen Marcel Schendekehl

---



---

**Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

---

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Karlheinz Meschede

---



---

**DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**

---

vertreten durch den Geschäftsführer Uwe de Vries und den Prokuristen Marcel Schendekehl

---

# ANLAGEBEDINGUNGEN

## ANLAGEBEDINGUNGEN ZUR REGELUNG DES RECHTSVERHÄLTNISSSES

zwischen den Anlegern und der Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach (nachstehend „Gesellschaft“ genannt), extern verwaltet durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (nachstehend „AIF-KVG“ genannt), für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

### PRÄAMBEL

Die Gesellschaft folgt einer festgelegten Anlagestrategie. Diese besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird („Anlageziel“).

Der Schwerpunkt des Immobilienvermögens soll dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht, liegen („Anlagepolitik“).

In diesem Rahmen darf die Gesellschaft unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Anlagegrenzen in in der Bundesrepublik Deutschland gelegene Einzelhandelsimmobilien, insbesondere in große Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Baumärkte, Fachmarktzentren, Geschäftshäuser, Nahversorgungszentren und Einkaufszentren investieren. Andere Nutzungen sind bei den jeweiligen Immobilien zulässig, soweit ein Schwerpunkt der vorgenannten Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist.

Mit Bezug auf die Anlagestrategie darf die Gesellschaft ihr Vermögen gemäß der folgend beschriebenen Anlagegrundsätze und unter der Beachtung der folgend beschriebenen Anlagegrenzen investieren:

## ABSCHNITT 1: ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft unter Beachtung der unter § 2 genannten Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in jede der folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
- Bankguthaben gemäß §§ 261 Absatz 1 Nr. 7, 195 KAGB

### § 2 ANLAGEGRENZEN

Die AIF-KVG muss für die Gesellschaft mindestens 80 Prozent des investierten Kapitals in Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren. Die Gesellschaft kann jedoch für einen Zeitraum von bis zu zwölf (12) Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf (12) Monate verlängert werden.

Nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Gesellschaft darf die AIF-KVG bis zu 100 Prozent des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gemäß §§ 261 Absatz 1 Nr. 7, 195 KAGB investieren.

Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft im Sinne des § 1 die folgenden Immobilien erwerben:

- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke;
- Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung die zuvor genannte Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht und nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist;
- unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bzw. Nutzung als Geschäftsgrundstück, Mietwohngrundstück oder gemischt genutzte Grundstücke bestimmt und geeignet sind;
- andere Grundstücke sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbaurechts, Erbbaurechts und Teilerbbaurechts.

Bei der Auswahl von Immobilien hat die AIF-KVG die folgend aufgeführten Anlagegrenzen zu beachten:

- Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft keine Immobilien im Sinne der vorstehenden Definitionen außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland erwerben.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Praxis oder Handel angelegt. Als Gewerbeimmobilien im vorstehenden Sinne werden Immobilien verstanden, die ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken mit vorbeschriebenen Nutzungsarten genutzt werden, wobei auch eine Durchmischung der vorgenannten gewerblichen Nutzung innerhalb einer Immobilie zulässig ist. Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die mindestens über 3.000 Quadratmeter Grundstücksfläche und mindestens 2.500 Quadratmeter Mietfläche verfügen und zum Erwerbszeitpunkt einen Verkehrswert von mindestens 5.000.000 Euro aufweisen.
- Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft im Sinne der vorstehenden Anlagegrenzen auch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke im Zustand der Bebauung erwerben und Dritte für Rechnung der Gesellschaft mit der entsprechenden Projektentwicklung zur Entwicklung und Errichtung der vorgenannten Immobilien beauftragen. Hierbei darf die AIF-KVG nur Unternehmen mit der Ausführung der Entwicklung beauftragen, die über entsprechende Erfahrungen verfügen. Unter einer Projektentwicklung im Sinne dieser Anlagebedingungen ist ausschließlich die Entwicklung, Errichtung und Bebauung der in diesem Dokument als erwerbbar definierten Immobilien mit der exklusiven Zielsetzung der Gesellschaft zu verstehen, die entwickelten und errichteten Immobilien entsprechend dem zuvor definierten Grundsatz der vermögensverwaltenden Tätigkeit über einen langfristigen Zeitraum zu halten, durch Vermietung und Verpachtung zu nutzen und entsprechende Einkünfte für die Gesellschaft zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird die Gesellschaft keinesfalls Immobilien entwickeln und errichten, um diese Immobilien kurz- bis mittelfristig (d. h. in der Regel nicht vor Ablauf der Spekulationsfrist von zehn (10) Jahren) nach der Errichtung zu veräußern; d. h. es besteht gemäß der Anlagepolitik keine entsprechende kurz- bis mittelfristige Veräußerungsabsicht der Gesellschaft.

### § 3 LEVERAGE UND BELASTUNGEN

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände bezie-

hen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

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.

## ABSCHNITT 2: ANTEILSKLASSEN, AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 5 ANTEILSKLASSEN

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

### § 6 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

#### 6.1 AUSGABEPREIS

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro. Höhere Summen müssen durch 100 teilbar sein. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 23,81 Prozent des Ausgabepreises.

#### 6.2 AUSGABEAUFSCHLAG

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Fondsgesellschaft hat im Verkaufsprospekt Angaben zum Ausgabeaufschlag nach Maßgabe des § 269 Absatz 1 in Verbindung mit § 165 Absatz 3 KAGB zu machen.

#### 6.3 INITIALKOSTEN

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 20 Prozent der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens nach 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs fällig.

## 6.4 STEUERN

Die vorgenannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die vorgenannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## § 7 LAUFENDE KOSTEN DER GESELLSCHAFT

### 7.1 SUMME ALLER LAUFENDEN VERGÜTUNGEN

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 7.3 bis 7.4 Satz 1 kann jährlich insgesamt bis zu 2,60 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 7.6 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 7.7 berechnet werden.

### 7.2 BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

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

### 7.3 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 1,90 Prozent der Bemessungsgrundlage. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- c) Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

### 7.4 VERWAHRSTELLENVERGÜTUNG

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. 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.

### 7.5 AUFWENDUNGEN, DIE ZU LASTEN DER GESELLSCHAFT GEHEN

Folgende nach Auflage des Investmentvermögens entstehende Kosten und Steuern, die bei den Aufwendungen entstehen, können der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden:

- (1) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- (2) bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle,
- (3) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- (4) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- (5) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
- (6) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- (7) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- (8) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen) ab Vertriebszulassung, die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- (9) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzliche erforderlich sind und
- (10) die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Ankaufsbewertung oder Eigentumsverifikation notwendige externe Gutachten beanspruchen.

### 7.6 TRANSAKTIONS- UND INVESTITIONSKOSTEN

- a) Die AIF-KVG kann für den Verkauf eines Vermögensgegenstandes nach § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,00 Prozent des Verkaufspreises erhalten. Der Gesellschaft können darüber hinaus die auf die Transaktion gegebenenfalls entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet werden.
- b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung / Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

### 7.7 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,5 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

### 7.8 GELDWERTE VORTEILE

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

### 7.9 STEUERN

Die vorgenannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die vorgenannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## ABSCHNITT 3: ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

### § 8 AUSSCHÜTTUNG

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

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

### § 9 GESCHÄFTSJAHR, DAUER DER GESELLSCHAFT, LIQUIDATION

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2035 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Gesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal (2) drei (3) Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde.

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

### § 10 BERICHTE

Spätestens sechs (6) 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 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.

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

# TREUHANDVERTRAG

## TREUHANDVERTRAG

zwischen  
dem in der Beitrittserklärung benannten Anleger  
– nachfolgend „Treugeber“ genannt –

und  
Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen  
– nachfolgend „Treuhänderin“ genannt –

## PRÄAMBEL

Der Treugeber will sich über die Treuhänderin an der Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ oder „Gesellschaft“ genannt) nach Maßgabe seines Kaufauftrages beteiligen. Der mit dem Kaufauftrag treuhänderisch für den Treugeber zu erwerbende und zu haltende Kommanditanteil errechnet sich aus dem in dem Kaufauftrag genannten Zeichnungsbetrag, bezogen auf das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft. Mit Annahme des Angebotes durch Unterzeichnung der Treuhänderin auf dem Kaufauftrag kommt zwischen dem Treugeber und der Treuhänderin ein Treuhandverhältnis zustande, kraft dessen die Treuhänderin beauftragt ist, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, des Kaufauftrages sowie des Gesellschaftsvertrages in der im Verkaufsprospekt abgedruckten Fassung für den Treugeber im eigenen Namen, aber auf Rechnung und Gefahr des Treugebers, einen (von ihr treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft im Rahmen eines Anteilskaufes oder auf sonstige Weise zu erwerben und zu verwalten. Wirtschaftlich soll die Kommanditbeteiligung ausschließlich dem Treugeber zugeordnet werden.

Dem Beteiligungsvorhaben sollen folgende Daten zugrunde gelegt werden, wobei Abweichungen im Interesse einer Realisierung des Vorhabens möglich sind:

## 1. FINANZIERUNGSPLAN <sup>1) 2)</sup>

	netto in Euro	in %
Kaufpreis / Eigenkapital	30.000.000	55,0
Fremdkapital	24.500.000	45,0
Gesamtsumme	54.500.000	100,0

## 2. INVESTITIONSPLAN <sup>a) b) c)</sup>

Verwendungszweck	Vertragspartner bzw. voraussichtlicher Vertragspartner	Investitionsbetrag in Euro
Anschaffungskosten Immobilie <sup>d)</sup>		44.500.000
Notar-, Gerichts- und sonstige Anschaffungsnebenkosten <sup>e)</sup>		3.505.999
Konzeption <sup>f)</sup>	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH <sup>g)</sup>	4.045.000
Beteiligungsvermittlung <sup>h)</sup>	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH <sup>g)</sup>	1.500.000
Liquiditätsreserve <sup>i)</sup>		707.209
Finanzierungskosten <sup>j)</sup>		241.793
<b>Gesamtsumme</b>		<b>54.500.000</b>

### ANMERKUNGEN ZUM FINANZIERUNGSPLAN:

- 1) Alle aufgeführten Zahlen beziehen sich auf 100 % der Anteile des Investitionsvorhabens. Ein gegebenenfalls vom Anleger zu zahlendes Agio ist in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt.
- 2) Im Gesamtaufwand laut Investitionsplan nicht enthaltene Beträge sind erforderlichenfalls aus Eigenkapital zu leisten. Soweit der einzelne Gesellschafter / Treugeber seinen Kaufpreis fremdfinanziert, stellt die Gesellschaft Sicherheiten dafür nicht zur Verfügung. Die Finanzierung ist Sache des Gesellschafters / Treugebers. Sie berührt sein Verhältnis zur Treuhänderin und zur Gesellschaft nicht.

**ANMERKUNGEN ZUM INVESTITIONSPLAN:**

- a) Verschiebungen zwischen den einzelnen Positionen sind zulässig, sofern sie nicht ein erhebliches Ausmaß erreichen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur eine Beispielrechnung ist, die nur bei Richtigkeit der dort getroffenen Annahmen zutreffend ist; maßgeblich für die Wirtschaftlichkeit ist die tatsächliche Entwicklung von Einnahmen und Ausgaben.
- b) Der Gesamtaufwand enthält nicht:
- Kosten für der Treuhänderin oder dem Geschäftsführer ggf. zu erteilenden Handelsregistervollmacht
  - Sämtliche Umsatzsteuerbeträge, soweit sie als Vorsteuer erstattungsfähig sind
  - Aufwand und Mehrkosten aufgrund höherer Gewalt und unvorhersehbarer Umstände
- c) Die aufgeführten Beträge beziehen sich stets auf 100 % der Anteile des Investitionsvorhabens.
- d) Mittelbare Anschaffungskosten der Anleger für Grundstück, Gebäude, Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen.
- e) Kosten im Zusammenhang mit Grundschuldbestellungen, Handelsregistereintragungen und des Standort- sowie Bewertungsgutachtens.
- f) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. der Erstellung des Verkaufsprospektes.
- g) Einziger Gesellschafter der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, die zugleich auch 100 % der Anteile an der HAHN Beteiligungsholding GmbH hält, die ihrerseits Verkäuferin der Beteiligungen ist.
- h) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Vermittlung von Anlegern, die die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen im Wege des Anteilerwerbs übernehmen. Die Vermittlungsgebühr in Höhe von 5 % des Zeichnungsbetrages ist von der Fondsgesellschaft zu zahlen.
- i) Die Liquiditätsreserve ist für eventuell anfallende Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung oder für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.
- j) Bearbeitungsgebühren für den abgeschlossenen Darlehensvertrag.

## DIE RECHTSBEZIEHUNG ZWISCHEN TREUHÄNDERIN UND TREUGEBER WIRD GEREGELT NACH MASSGABE DES FOLGENDEN

### TREUHANDVERTRAGES

#### § 1 TREUHANDVERTRAG

Die Treuhänderin erhält den Auftrag, im eigenen Namen, aber auf Rechnung des Treugebers, im Rahmen des gültigen Gesellschaftsvertrages die aus der Präambel ersichtliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Kaufauftrages zu erwerben und die Beteiligung für den Treugeber treuhänderisch zu verwalten.

Die Treuhänderin wird für eine Mehrzahl von Treugebern Kommanditanteile halten und gleichartige Treuhandverträge abschließen. Die Rechte und Pflichten des Treugebers werden hierdurch nicht berührt. Eine gesamthänderische Verbundenheit der Treugeber untereinander (z. B. als Innengesellschaft) ist ausdrücklich nicht gewollt.

Die Treuhänderin ist in Hinsicht auf Übernahme und Verwaltung der treuhänderisch zu haltenden Kommanditbeteiligungen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### § 2 VOLLMACHT ZUM ABRUFEN VON FINANZIERUNGEN

- 2.1. Die Treuhänderin ist bevollmächtigt, im Namen des Treugebers, vorbehaltlich abweichender Anweisung durch den Treugeber, Darlehensbeträge aus dem einem Treugeber gewährten Darlehen abzurufen und nach Maßgabe des Kaufauftrages, des Gesellschaftsvertrages und dieses Treuhandvertrages darüber zu verfügen. Diese Vollmacht umfasst nicht den Abschluss etwaiger Finanzierungsverträge und auch sonst keine Rechtsgeschäfte.
- 2.2. Die finanzierenden Banken sind ausdrücklich der Treuhänderin gegenüber vom Bankgeheimnis entbunden und können der Treuhänderin alle gewünschten Auskünfte, die für die Kredite von Bedeutung sind, erteilen. Dies gilt auch für Kredite, die der Fondsgesellschaft selbst gewährt sind.
- 2.3. Die Treuhänderin ist bei den vorstehenden Maßnahmen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### § 3 AUSÜBUNG DER BETEILIGUNGSRECHTE DES TREUGEBERS

- 3.1. Die Treuhänderin tritt nach außen im eigenen Namen auf. Sie übt alle dem Treugeber gegenüber der Fondsgesellschaft zustehenden Rechte aus, insbesondere das Stimmrecht, soweit nicht der Treugeber in Einklang mit den Regeln des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft selbst Rechte ausübt. Die Treuhänderin hat – soweit ihr keine Weisung vorliegt – die Interessen des Treugebers unter Beachtung seiner gesellschaftlichen Treuepflicht zu wahren.

- 3.2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, alles, was sie in Durchführung der Treuhanderschaft erhält, dem Treugeber herauszugeben.

#### § 4 MITWIRKUNG DES TREUGEBERS

- 4.1. Der Treugeber hat das Recht, nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Er ist hiermit ermächtigt, das auf seine Beteiligung entfallende Stimmrecht auszuüben. In diesen Fällen wird die Treuhänderin an Abstimmungen nicht teilnehmen. Macht jedoch der Treugeber von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch, übt die Treuhänderin das Stimmrecht nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarungen aus.
- 4.2. Die Treuhänderin darf in Höhe der Beteiligung des Treugebers an den der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zugewiesenen Beschlussfassungen nicht ohne vorherige Unterrichtung des Treugebers teilnehmen. Sie hat zu diesem Zweck die Tagesordnung sowie weitere ihr von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zugeleitete Unterlagen dem Treugeber unter Mitteilung der von ihr zu den einzelnen Tagesordnungspunkten beabsichtigten Stimmabgabe zuzusenden, und zwar spätestens eine Woche vor dem Versammlungstag, sofern nicht die Fondsgesellschaft die Unterrichtung des Treugebers selbst nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages durchführt. Die Treuhänderin genügt dieser Pflicht, indem sie sich im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens davon überzeugt, dass die Unterrichtung des Treugebers im Sinne des Gesellschaftsvertrages erfolgt ist. Für den Fall schriftlicher Beschlussfassung der Fondsgesellschaft gilt § 20 des Gesellschaftsvertrages für die Unterrichtung durch die Treuhänderin analog, insbesondere, was Fristen und Folgen des Fristablaufes anbetrifft. Die Übermittlung aller Informationen hat schriftlich zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit ist der Absendetag maßgeblich.
- 4.3. Die Treuhänderin hat Weisungen des Treugebers zu beachten. Erfolgt keine Weisung, erfolgt die Stimmabgabe durch die Treuhänderin wie angekündigt. Weisungen des Treugebers sind nur zu beachten, wenn sie spätestens zwei Tage vor der Versammlung in Textform (§ 126 b BGB) bei ihr eingegangen sind.
- 4.4. Bei Gefahr in Verzug handelt die Treuhänderin nach pflichtgemäßem Ermessen. Dabei stellt es keinen Ermessensfehlergebrauch der Treuhänderin dar, wenn sie entsprechend den Vorschlägen der Geschäftsführung handelt, es sei denn, diese sind offensichtlich fehlerhaft.
- 4.5. Der Treugeber erteilt sein Einverständnis zu allen im Investitions- und Finanzierungsplan vorgesehenen Maßnahmen, soweit in seinem Kaufauftrag nichts Gegenteiliges angeordnet ist.

## § 5 INFORMATIONSPFLICHTEN DER TREUHÄNDERIN

- 5.1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treugeber über alle wesentlichen Umstände ihrer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung zu informieren und in angemessenen Zeitabschnitten über die Fondsgesellschaft zu berichten, sofern nicht die Fondsgesellschaft selbst schriftlich oder in Gesellschafterversammlungen, zu denen der Treugeber geladen war, informiert. Ausreichend ist eine Unterrichtung durch die jährlichen Geschäftsberichte der Fondsgesellschaft.
- 5.2. Die Treuhänderin wird, sofern ihr die Fondsgesellschaft die entsprechenden Daten zur Verfügung gestellt hat, möglichst bis zum 30.06. des jeweils folgenden Jahres dem Treugeber das steuerliche Jahresergebnis entsprechend seiner Beteiligung mitteilen, soweit dies nicht die Fondsgesellschaft übernimmt. Die Treuhänderin darf davon ausgehen, dass beschlossene oder planmäßige Ausschüttungen erfolgen und den Treugeber bzw. einen von ihm benannten Dritten erreichen, soweit nicht der Treugeber oder der benannte Dritte ihr Gegenteiliges mitteilt.
- 5.3. Der Treugeber wird die Treuhänderin unverzüglich unterrichten, falls beschlossene Entnahmen nicht eingehen. Die Treuhänderin hat darüber hinaus keine Überwachungspflicht.
- 5.4. Die Treuhänderin wird Name, Adresse und Beteiligungshöhe des Treugebers nur nach dessen ausdrücklicher schriftlicher Weisung offenbaren. Der Treugeber ist berechtigt, eine einmal gegebene Weisung jederzeit zu ändern.

## § 6 VERMÖGENSTRENNUNG

- 6.1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das treuhänderisch gehaltene Vermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.
- 6.2. Sämtliche die treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile betreffenden Einnahmen, insbesondere Entnahmen und Kapitalrückzahlungen, stehen dem Treugeber zu. Sie sind von der Treuhänderin zur Verfügung des Treugebers zu halten, soweit sie ihr zugeflossen sind. Die Treuhänderin tritt bereits jetzt die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung, soweit sie in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beschlossene Ausschüttungen (Entnahmen) und danach auszuschüttende Gewinne, ein eventuelles Auseinandersetzungsguthaben im Falle eines Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft oder einen Anteil am Liquidationserlös betreffen, an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an.
- 6.3. Die Treuhänderin führt ein gemeinsames Anderkonto für alle Treugeber.

## § 7 FREISTELLUNG

Der Treugeber stellt hiermit die Treuhänderin von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen diese in ihrer Eigenschaft als Inhaberin des Kommanditanteils oder im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Treugeber erhoben werden. Wird die Treuhänderin in Anspruch genommen, hat der Treugeber vollen Ersatz zu leisten. Dies gilt auch bzgl. Forderungen, die die Finanzbehörden gegen die Treuhänderin geltend machen, auch solche, die im Rahmen der Auflösung oder Übertragung des Treuhandverhältnisses geltend gemacht werden.

## § 8 VERGÜTUNG

Für ihre Tätigkeit erhält die Treuhänderin von den Anlegern keine gesonderte Vergütung. Die Vergütungsansprüche der Treuhänderin sind in einem gesonderten Dienstleistungsvertrag zwischen der Treuhänderin und der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft geregelt. Die Vergütung erfolgt demnach unmittelbar durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH selbst und wird seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aus ihren laufenden Verwaltungsvergütungen, die die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft erhält, bestritten.

## § 9 DAUER, KÜNDIGUNG UND BEENDIGUNG DES TREUHANDVERHÄLTNISSES, RÜCKTRITT

- 9.1. Das Treuhandverhältnis beginnt mit der Annahme des rechtsverbindlich unterzeichneten Kaufauftrages des Treugebers durch die Treuhänderin. Auf den Zugang der Erklärung der Treuhänderin beim Treugeber kommt es nicht an. Die Treuhänderin wird jedoch dem Treugeber ein von ihr gegengezeichnetes Exemplar des Kaufauftrages zusenden.
- 9.2. Unbeschadet der Rücktrittsrechte aus dem Kaufauftrag ist die Treuhänderin berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn der Treugeber seine Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung und Nachfristsetzung von mindestens einer Woche nicht oder nicht in voller Höhe erfüllt. Die Treuhänderin ist in diesem Fall bevollmächtigt, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil des Treugebers freihändig zu veräußern bzw. ein Treuhandverhältnis mit einem Dritten zu begründen. Aus dem Veräußerungserlös sind vorweg die Verpflichtungen des Treugebers gegenüber der Treuhänderin und der Fondsgesellschaft zu decken. Der verbleibende Restbetrag ist an den Treugeber auszukehren. Die Treuhänderin ist bei allen Maßnahmen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 9.3. Die Bestimmung der Ziffer 9.2 gilt ausdrücklich auch dann, wenn Gläubiger des Treugebers die Vollstreckung in die Rechte des Treugebers aus dem Gesellschafts- oder diesem Treuhandvertrag androhen oder vollziehen.

9.4. Das Treuhandverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Es kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Jahresende gekündigt werden. Die Treuhänderin wird jedoch das Treuhandverhältnis auf einen Zeitpunkt, der vor dem 31.12.2034 liegt, nur aus wichtigem Grund kündigen. Im Übrigen endet das Treuhandverhältnis in jedem Fall mit Beendigung der Fondsgesellschaft, von der Anteile treuhänderisch gehalten werden. Erfolgt eine Kündigung, hat die Treuhänderin den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber herauszugeben. Der Treugeber bevollmächtigt hiermit die Treuhänderin, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf ihn zu übertragen. Die Übertragung kommt mit Absendung einer schriftlichen Übertragungsnachricht der Treuhänderin an den Treugeber zustande und ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister. Diese Regelungen gelten entsprechend, wenn der Treugeber im Rahmen seines Beteiligungserwerbs erklärt hat, Direktkommanditist der Fondsgesellschaft werden zu wollen. Das Treuhandverhältnis endet dann ebenfalls aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist ins Handelsregister.

9.5. Der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und den übrigen Gesellschaftern entstehender Aufwand, entstehende Kosten und Folgekosten, die aus und wegen der Direktbeteiligung des früheren Treugebers entstehen, insbesondere Notar- und Gerichtskosten sowie Verkehrssteuern, trägt der Treugeber, dessen Treuhandverhältnis aufgelöst ist.

9.6. Im Falle des Ablebens des Treugebers geht das Treuhandverhältnis auf dessen Erben (Vermächtnisnehmer) über. Mehrere Erben (Vermächtnisnehmer) können sich gegenüber der Treuhänderin nur durch einen gemeinsamen Vertreter vertreten lassen, der der Treuhänderin unverzüglich schriftlich zu benennen ist. Bis zur Benennung des gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben (Vermächtnisnehmer). Jeder der Erben (Vermächtnisnehmer) gilt bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters als bevollmächtigt, Erklärungen der Treuhänderin wirksam für und gegen alle Erben (Vermächtnisnehmer) entgegenzunehmen.

Sofern durch die Zahl und die Quote der Erben (Vermächtnisnehmer) der entsprechende Zeichnungsbetrag von 20.000 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich so auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen. Diese Auseinandersetzung hat grundsätzlich bis spätestens ein Jahr nach dem Erbfall zu erfolgen. Sollte die Auseinandersetzung nicht innerhalb der Jahresfrist erfolgen, ruhen die Stimmrechte und die Auszahlungsansprüche, bis die vorstehende Voraussetzung erfolgt ist.

9.7. Liegt in Bezug auf den Treugeber ein wichtiger Grund im Sinne der Regelung in § 14 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft vor, richtet sich die mögliche Beendigung des Treuhandverhältnisses und / oder der Beteiligung des Treugebers nach §§ 14 ff. des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.

## § 10 ANTEILSÜBERTRAGUNG

10.1. Die Übertragung des oder die sonstige Verfügung über das Treuhandverhältnis durch den Treugeber bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Treuhänderin, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Als wichtiger Grund gelten insbesondere,

- a) die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschaft durch Aufwendungen gleich welcher Art, insbesondere auch Steuer- aufwendungen (z. B. Grunderwerbsteuer) aus oder im Zusammenhang mit der vorgesehenen Maßnahme, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet,
- b) bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht gemäß dem Grundsatz der Risikomischung investiert, wenn im Hinblick auf den Erwerber der Anteile eine der Voraussetzungen der §§ 262 Abs. 2 i. V. m. 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB nicht erfüllt ist.

10.2. Die Übertragung kann entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nur mit Wirkung zum 31.12., 24:00 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr, erfolgen.

10.3. Wenn der Treugeber beabsichtigt, seine Beteiligung an der Gesellschaft zu verkaufen oder sonst zu übertragen, steht der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft oder einem von dieser zu benennenden Dritten ein Vorerwerbsrecht zu. Der übertragungswillige Treugeber wird der geschäftsführenden Kommanditistin den mit dem Erwerber geschlossenen Vertrag vorlegen, in den die geschäftsführende Kommanditistin oder der von dieser benannte Dritte innerhalb einer Frist von zwei Wochen eintreten kann. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Übertragungen an Familienangehörige.

10.4. Auch in anderen Fällen der Rechtsnachfolgen, z. B. im Falle des Todes oder bei jeder Art von Gläubigerzugriff, findet lediglich ein Wechsel des Treugebers statt.

10.5. Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Treuhänderin aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung des treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteils oder von Teilen davon sowie der Auflösung und / oder der Übertragung des Treuhandverhältnisses entstehen, sind der Treuhänderin von dem Treugeber zu erstatten.

## § 11 HAFTUNG DER TREUHÄNDERIN

11.1. Die Treuhänderin haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung der übernommenen Sorgfaltspflicht nach Maßgabe ihrer berufüblichen Sorgfalt. Der Umfang ihrer Haftung ist – soweit in gesetzlichen Sondervorschriften keine höhere oder niedrigere Summe allgemein verbindlich festgesetzt ist – auf 1 Mio. Euro insgesamt für einen Schadensfall beschränkt, und zwar auch dann, wenn ausnahmsweise eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Treugeber begründet sein sollte. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadenersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten zu verstehen, die sich aus ein und demselben Vorgang ergeben oder von demselben Anspruchsberechtigten aus verschiedenen Vorgängen gegenüber der Treuhänderin oder ihren Mitarbeitern geltend gemacht werden, soweit ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Die Haftung für mittelbare Schäden ist ausgeschlossen.

11.2. Die Treuhänderin haftet nicht für den Eintritt des mit der Investition beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolges. Aussagen des Verkaufsprospektes sind nicht ihr, sondern ausschließlich der Anbieterin und Prospektverantwortlichen zuzuordnen. Die Treuhänderin haftet auch nicht für den Eintritt vom Treugeber verfolgter steuerlicher Ziele. Steuerliche Zielsetzungen sind auch nicht Geschäfts- oder Vertragsgrundlage für den Investitionsentschluss des Treugebers und den Abschluss dieses Treuhandvertrages. Richtigkeit und Unrichtigkeit der Investitionsdaten sowie der Aussagen über die steuerliche Konzeption sind allein dem jeweiligen Vertragspartner zuzurechnen. Die Treuhänderin ist lediglich Vertreterin des Treugebers. Sie übernimmt keine Gewähr dafür, dass von der Fondsgesellschaft und / oder den einzelnen Treugebern ausgewählte Vertragspartner die betreffenden Verträge vertragsgemäß erfüllen werden. Sie schuldet nicht die aufgrund dieser abzuschließenden Verträge geschuldeten Leistungen.

11.3. Die Treuhänderin haftet nicht für die Durchführbarkeit ihres Auftrages, insbesondere nicht dafür, dass die Investition wie geplant durchgeführt wird. Diese erfolgt insbesondere nicht, wenn nicht die erforderliche Anzahl von Treugebern und Direktkommanditisten vorhanden ist oder diese den vorgesehenen Gesamtzeichnungsbetrag / -kaufpreis nicht fristgerecht zur Verfügung stellen. Die Treuhänderin übernimmt keine Pflicht, das Investitionsobjekt auf seine technische Eignung oder seine Fehlerhaftigkeit zu überprüfen.

11.4. Ansprüche, die durch die Treuhänderin schriftlich abgelehnt worden sind, müssen innerhalb einer Frist von sechs Monaten gerichtlich geltend gemacht werden. Erfolgt dies nicht, sind diese Ansprüche ausgeschlossen, soweit auf diese Folgen im Ablehnungsschreiben hingewiesen wurde.

11.5. Für Ansprüche gegen die Treuhänderin im Übrigen, insbesondere Schadenersatzansprüche, gilt die regelmäßige Verjährung gemäß §§ 195, 198, 199 BGB; solche Ansprüche verjähren jedoch spätestens innerhalb von fünf Jahren nach ihrem Entstehen.

11.6. Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen der Treuhänderin gelten nicht für den Fall vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Ebenso gelten die vorstehenden Haftungsbeschränkungen nicht für Schäden aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, d. h. einer Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf; in diesem Fall ist die Haftung der Treuhänderin jedoch auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt.

## § 12 GESELLSCHAFTSVERTRAG DER FONDSGESELLSCHAFT

Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sind in ihrer jeweils gültigen Fassung Bestandteil dieses Treuhandvertrages.

## § 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

13.1. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin unverzüglich mit eingeschriebenem Brief jeden Wohnsitzwechsel bzw. den Wechsel der E-Mail-Adressen gemäß Kaufauftrag mitzuteilen. Bis zu einer solchen Mitteilung ist die Treuhänderin berechtigt, jegliche Willenserklärungen an die letzte ihr bekannte Adresse des Treugebers zu übermitteln.

13.2. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, Essen.

13.3. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, durch die das Schriftformerfordernis abbedungen werden soll.

13.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam und / oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit und / oder Durchführbarkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht berührt. Die unwirksame und / oder undurchführbare Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der unwirksamen und / oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechend sind Vertragslücken zu füllen.

# VERBRAUCHERINFORMATIONEN FÜR DEN FERNABSATZ

nach den Vorschriften des § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist der Verbraucher (Anleger) bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen (wie dem vorliegenden Beteiligungsangebot) durch den Unternehmer (die Fondsgesellschaft) oder eine in seinem (ihrem) Namen oder Auftrag handelnde Person (wie beispielsweise der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) nach Maßgabe des Artikels 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) zu informieren. In Erfüllung dieser Verpflichtungen werden die nachfolgenden Informationen dem Verbraucher zur Verfügung gestellt:

## 1. IDENTITÄT DES UNTERNEHMERS UND ANDERER MIT DEM VERBRAUCHER IN KONTAKT TRETENDE PERSONEN SOWIE DEREN HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### A) INVESTMENTGESELLSCHAFT Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

- a.1) Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach
- a.2) Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRA 34376
- a.3) Geschäftsführung: Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 78962 ist nach § 17 des Gesellschaftsvertrages sowie aufgrund des Bestellungsvertrages zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft allein berechtigt und verpflichtet. Geschäftsführer der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sind Jörn Burghardt, Uwe de Vries und Dr. Jan Stoppel.
- a.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.
- a.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die Investmentgesellschaft die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

### B) PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER / KOMPLEMENTÄR DER INVESTMENTGESELLSCHAFT Hahn Erste Beteiligungs GmbH

- b.1) Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach
- b.2) Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 81657
- b.3) Geschäftsführung: Jörn Burghardt, Uwe de Vries
- b.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Übernahme der persönlichen Haftung für Kommanditgesellschaften
- b.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die Hahn Erste Beteiligungs GmbH die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

### C) VERWALTUNGSGESELLSCHAFT / GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN / KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

- c.1) Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach
- c.2) Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 78962
- c.3) Geschäftsführung: Jörn Burghardt, Uwe de Vries, Dr. Jan Stoppel
- c.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Die Hauptgeschäftstätigkeit der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist die Konzeption, der Vertrieb und die Verwaltung von Investmentvermögen. In Bezug auf die Investmentgesellschaft fungiert die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Herausgeber des Verkaufsprospektes, Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft, geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft und Vermittlerin der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, Fondskonzeption.
- c.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn oder Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main.

### D) TREUHÄNDERIN / TREUHANDKOMMANDITISTIN

- Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- d.1) Geschäftsanschrift: Rütterscheider Straße 199, 45131 Essen
- d.2) Handelsregister: Amtsgericht Essen, HRB 9402
- d.3) Geschäftsführung: Prof. Dr. Bernd Wassermann, Ludwig Bettag, Karlheinz Meschede, Arnd Schulte-Umberg, Hilmar Thamm, Marcel Isselmann, Christian Nagel, Dr. Boris Heller und Paul Georg Schaub
- d.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Die Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhänderin besteht in der Verwaltung von Treuhandbeteiligungen sowie die im Zusammenhang damit anfallenden wirtschaftsprüfenden und steuerberatenden Aufgaben.
- d.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Wirtschaftsprüferkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts, Rauchstraße 26, 10787 Berlin.

### E) ANLAGEVERMITTLER / IN

Die ladungsfähige Anschrift und weitere Informationen zum jeweiligen Vermittler ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten. Sofern dort nicht ausdrücklich ein Vermittler angegeben ist, ist Vermittler die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach.

## 2. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMENSgegenstand DER INVESTMENTGESELLSCHAFT SOWIE ZUR FINANZDIENSTLEISTUNG SELBST

### A) WESENTLICHE MERKMALE DER ANLAGEMÖGLICHKEIT

Gegenstand der vorliegenden Anlagemöglichkeit ist die Beteiligung des Anlegers als Treugeber über die Treuhänderin oder als Direktkommanditist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages (und ggf. des Treuhandvertrages) an der Investmentgesellschaft. Der gültige Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie der Treuhandvertrag sind in dem Verkaufsprospekt des Pluswertfonds 175 im vollständigen Wortlaut abgedruckt. Die wesentlichen Merkmale der Beteiligungsform sind in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 175“, der dem Anleger vorliegt, beschrieben. Um sich an der Investmentgesellschaft beteiligen zu können, hat der Anleger einen vollständig ausgefüllten und von ihm unterzeichneten Kaufauftrag / Treuhandvertrag sowie die unterzeichnete Widerrufsbelehrung und die Erklärung nach dem Geldwäschegesetz und zum Risikobewusstsein bei seinem Anlagevermittler, beim Herausgeber des Verkaufsprospektes oder bei der Treuhänderin einzureichen.

Der Beteiligungserwerb an der Investmentgesellschaft ist erst mit Annahme des Vertragsangebotes (Kaufauftrag) und – bei treuhänderischer Beteiligung – des Treuhandvertrages durch die Treuhänderin wirksam. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung.

### B) RISIKEN DER BETEILIGUNG

Die angebotene Beteiligung an der Investmentgesellschaft bezieht sich (bei einer Beteiligung über die Treuhänderin indirekt) auf eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds. Da eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds eine solche ist, die an einem lebenden Unternehmen und damit am allgemeinen Wirtschaftsleben teilnimmt, sind Abweichungen von der prognostizierten Wirtschaftlichkeitsberechnung trotz unabhängiger Prüfungsebenen und sorgfältiger Auswahl des Beteiligungsobjektes im positiven wie im negativen Sinn möglich. Negative Abweichungen von der wirtschaftlichen Prognoserechnung können zum Ausfall von Ausschüttungen, im Extremfall sogar zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

Die Kommandit- oder Treugeberanteile werden nicht am Finanzmarkt gehandelt; es besteht kein geregelter Zweitmarkt für derartige Kapitalanlagen. Falls eine Veräußerung des Kommanditanteils durchgeführt werden kann, orientiert sich der Preis grundsätzlich am Verkehrswert des Anteils, welcher durch den Verkehrswert der Investmentgesellschaft bestimmt wird. Mangels eines geregelten Zweitmarktes bestimmt sich der Preis demnach maßgebend nach Angebot und Nachfrage.

Genauere Angaben zu den mit der Beteiligung verbundenen Risiken finden sich in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 175“ u. a. im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ sowie in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“.

### C) MINDESTLAUFZEIT DER BETEILIGUNG / VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSBEDINGUNGEN

Die Investmentgesellschaft ist auf bestimmte Zeit geschlossen und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2035 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern diese Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde. Die Kündigungsmöglichkeit aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Unberührt bleibt ferner die Möglichkeit eines jeden Gesellschafters, aus wichtigem Grund (z. B. vorsätzliche Pflichtverletzung durch andere Gesellschafter) einen gerichtlichen Antrag auf Auflösung der Gesellschaft zu stellen, § 133 HGB. Einzelheiten hinsichtlich Dauer und Kündigung der Fondsgesellschaft finden sich in dem im Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 175“ in Kapitel 14 im vollen Wortlaut abgedruckten »Gesellschaftsvertrag«.

### D) ANGABEN ÜBER DEN GESAMTPREIS EINSCHLIESSLICH ALLER STEUERN / ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Insgesamt werden 89,90 Prozent der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zu einem Gesamtpreis von 26.970.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) interessierten Anlegern zum Kauf angeboten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindestkommanditeinlage beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 20.000,00 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Zusätzlich zum Ausgabepreis können im Rahmen des Beteiligungserwerbs Kosten im Zusammenhang mit der gesetzlich vorgeschriebenen Identitätsprüfung für den Anleger entstehen, sofern diese nicht durch den Vermittler selbst erfolgt. Darüber hinaus hat der Anleger im Falle einer gewünschten Direktbeteiligung anstelle einer Treuhandbeteiligung die Notarkosten im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Handelsregistervollmacht sowie die Registergerichtskosten für die Eintragung seiner Person als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister zu tragen.

Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus oder im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem Tage der Schließung des Fonds entstehen, der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen. Zudem hat der Anleger sämtliche bei ihm anfallende Porto- und Telekommunikationskosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligungsverwaltung ebenso wie etwaige auf seiner Ebene anfallende Kosten des Geldverkehrs und Steuern zu tragen.

Einzelheiten zu der Beteiligung finden sich in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 175“ u. a. in Kapitel 1 »Das Angebot im Überblick« sowie im Kapitel 14, in dem der für die Anleger maßgebliche Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft im vollen Wortlaut abgedruckt ist. Zu den steuerlichen Einzelheiten wird in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 175“ auf das Kapitel 11 »Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften« verwiesen.

#### **E) EINZELHEITEN HINSICHTLICH DER ZAHLUNG UND DER LIEFERUNG ODER ERFÜLLUNG**

Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages (Kommanditeinlage) sowie des Ausgabeaufschlages erfolgt auf schriftliche Aufforderung der Treuhänderin. Hierbei ist vorgesehen, den Zeichnungsbetrag in zwei Teilbeträgen einzufordern. Nach Eingang der Zeichnungsunterlagen ist auf Anforderung der Treuhänderin innerhalb von 14 Tagen ein erster Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent des Zeichnungsbetrages auf das Anderkonto der Treuhänderin einzuzahlen (Vorabbetrag). Der Restbetrag in Höhe von 90 Prozent des Zeichnungsbetrages sowie der Ausgabeaufschlag von 5 Prozent sind 14 Tage vor Fondsschließung auf das Treuhandanderkonto einzuzahlen. Die Treuhänderin wird sämtliche Gelder treuhänderisch verwalten. Die Fondsschließung erfolgt mit Vollplatzierung und ist erstmalig zum 31.12.2020 geplant. Die Zeichnungsfrist endet mit der Vollplatzierung.

#### **Die Bankverbindung des Treuhandanderkontos lautet:**

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
National Bank AG, Essen (BIC NBAGDE3E)

IBAN DE15 3602 0030 0004 2506 99

Nähere Regelungen hierzu finden sich in dem Kaufauftrag sowie in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 175“.

#### **F) AUSSCHÜTTUNG**

Auf Basis der Prognoseerwartungen ist ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme / Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio) eine anfängliche Ausschüttung in Höhe von 4,50 Prozent p. a. geplant. Diese prognostizierten Auszahlungen beinhalten auch teilweise die Rückzahlung des Kapitals und sollen jeweils quartalsweise nachschüssig ab Beitritt / Abwicklung ausgezahlt werden.

#### **G) BEITRITTSGRUNDLAGE**

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 175“, beruhen auf dem Stand vom 06.04.2020.

#### **H) GÜLTIGKEITSDAUER DER INFORMATIONEN**

Die Informationen in diesem Beteiligungsangebot bleiben bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Anteile an der Investmentgesellschaft können jedoch nur erworben werden, solange der Fonds nicht geschlossen ist.

#### **I) ZUSÄTZLICHE KOSTEN DES VERBRAUCHERS FÜR DIE NUTZUNG DER FERNKOMMUNIKATIONSMITTEL**

Solche zusätzlichen Kosten fallen für den Anleger nicht an.

### **3. ANGABEN ZUM FERNABSATZVERTRAG SELBST**

#### **A) ANWENDBARES RECHT**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie für den Beitritt selbst findet deutsches Recht Anwendung. Als Gerichtsstand ist – sofern ein solcher wirksam vereinbart werden kann – der Sitz der Beteiligungsgesellschaft vereinbart.

#### **B) VERTRAGS- UND KOMMUNIKATIONSSPRACHE**

Deutsch

#### **C) WIDERRUFSRECHT**

Der Anleger hat ggf. bei Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB, die im Rahmen des Kaufauftrags abgegebene Willenserklärung zum Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft nebst Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages zu widerrufen. Dies ist der Fall, wenn der Anleger als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB seine Beitrittserklärung im Wege des Fernabsatzes oder – unter bestimmten Umständen – außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers abgegeben hat. Verbraucher ist gem. § 13 BGB jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

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

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen

Telefax: +49 (0)201-842 19 22

E-Mail: [fondsbetreuung@dwp-wpg.de](mailto:fondsbetreuung@dwp-wpg.de)

betr.: Hahn SB-Warenhaus Langenfeld

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

#### ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Die Widerrufsbelehrung finden Sie auch in dem Kaufauftrag abgedruckt.

#### 4. INFORMATIONEN ZU ETWAIGEN RECHTSBEHelfEN UND DAS BESTEHEN VON GARANTIEFONDS

##### A) AUSSERGERICHTLICHE SCHLICHTUNGSSTELLEN

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB, betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen, können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensordnung sind erhältlich bei:

**Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle**  
Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 9566-3232  
Telefax: 069 709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Bei bestimmten Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Investmentgesellschaft oder zur Verwaltungsgesellschaft sowie alle mit der Verwaltung ihrer Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, können die Anleger, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einleiten, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Aufgrund der Zuständigkeit der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. für Schlichtungsverfahren im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft ist die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht i. S. d. § 342 Abs. 3 KAGB nicht zuständig für Streitschlichtungen im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 2 KASchlichtVO). Die Voraussetzungen für den Zugang zur Schlichtungsstelle regelt die Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind erhältlich bei:

##### Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.

Postfach 61 02 69, 10924 Berlin  
Telefon: 030 257 616 90  
Telefax: 030 257 616 91  
E-Mail: [info@ombudsstelle.com](mailto:info@ombudsstelle.com)  
Internet: [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com)

Die jeweiligen Beschwerden sind schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Ombudsstelle einzureichen. Die Anleger haben zudem zu versichern, dass sie in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen haben. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Anleger können sich im Verfahren vertreten lassen.

##### B) GARANTIEFONDS / ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNGEN

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen existieren nicht.



# IHRE ANSPRECHPARTNER

**DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach

Herr Bernd Wrobel  
Herr Paschalis Christodoulidis

Telefon: 02204 9490-0  
Telefax: 02204 9490-201  
E-Mail: [Hahn-Vertriebsservice@de-wert.de](mailto:Hahn-Vertriebsservice@de-wert.de)  
Web: [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)  
Stand: April 2020

